

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Quyết định số 669/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 An Tịnh, 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 đề 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 2679/TTr-SXD ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc trình phê duyệt đề án quy hoạch phân khu phường An Tịnh thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000, địa điểm tại phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng với những nội dung chính như sau:

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

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

a) Vị trí lập quy hoạch: Phân khu phường An Tịnh thuộc địa giới hành chính phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

b) Giới hạn của đề án quy hoạch phân khu:

- Phía Bắc giáp phường Lộc Hưng;

- Phía Nam, phía Đông giáp huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Phía Tây giáp phường Gia Lộc, phường Trảng Bàng, phường An Hòa.

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

3. Quy mô lập quy hoạch là toàn diện tích hành chính phường An Tịnh khoảng 3.329,4 ha; dân số khu vực quy hoạch đến năm 2035 dự báo khoảng 70.000 người.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá 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. Quy hoạch để phân chia, xác định khu vực chức năng đô thị, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để triển khai; làm cơ sở xác định dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết đô thị, đầu tư hình thành hoàn chỉnh phường An Tịnh.

- Xác định vị trí, quy mô đất đai, dân số, 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, 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 phân khu ở của thị xã Trảng Bàng được quy hoạch, xây dựng đầy đủ chức năng ở cho khu dân cư đô thị, chức năng công cộng - thương mại, công viên cây xanh – thể dục thể thao đơn vị ở, phát triển các khu dân cư chất lượng cao theo tiêu chí đô thị loại III.

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

- Đất công cộng đô thị $5,9\text{m}^2/\text{người}$; đất cây xanh đô thị $9,4\text{m}^2/\text{người}$; đất trường THPT $26,0\text{m}^2/\text{học sinh}$.

- Đất đơn vị ở: Đất công cộng đơn vị ở $1,9\text{m}^2/\text{người}$; đất cây xanh đơn vị ở $2,8\text{m}^2/\text{người}$; đất trường mầm non $12,3\text{m}^2/\text{học sinh}$, trường tiểu học $13,2\text{m}^2/\text{học sinh}$, trường THCS: $13,01\text{m}^2/\text{học sinh}$.

- Giao thông: Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp đô thị $4,39\text{ km}/\text{km}^2$; mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực $7,93\text{ km}/\text{km}^2$ (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: Theo QCVN 01:2022/BXD (bảng 2.18 áp dụng cho đô thị với dân số ≥ 150.000 người): Diện tích bãi đỗ xe đạt $4\text{m}^2/\text{người}$.

- Diện tích mặt nước khoảng $123,54\text{ ha}$.

- 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 12% .

- 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 lines/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 toán 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% 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 vắng lai tính 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 06 khu - nhóm, giới hạn bởi các tuyến đường trục chính đô thị như sau:

- *Khu 1: Khu trung tâm thương mại dịch vụ, hành chính phía Bắc*

+ Quy mô diện tích 338,02 ha; dân số dung nạp khoảng 15.000 người.

+ Tính chất, định hướng: Là khu thương mại dịch vụ – hành chính; hình thành khu trung tâm thương mại – dịch vụ – hành chính phía Bắc phường An Tịnh. Khu dân cư phát triển mật độ cao, cải tạo chính trang và có mở rộng tại các quỹ đất xen kẽ. Khu thương mại - dịch vụ - công cộng ven đường Xuyên Á, tạo ra một tổ hợp thương mại dịch vụ hiện đại, điểm nhấn tại khu vực phía Bắc.

- *Khu 2: Khu dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang để phát triển đô thị đô thị (tác động bởi quy hoạch đường cao tốc Mộc Bài – Thành phố Hồ Chí Minh)*

+ Quy mô diện tích 485,02 ha; dân số dung nạp khoảng 14.140 người.

+ Tính chất, định hướng: Là khu dân cư đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang kết hợp phát triển mới các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị mới. Cải tạo chỉnh trang đáp ứng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu này. Đối với khu vực dân cư phát triển mật độ trung bình, dân cư hiện trạng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gìn giữ, phát huy giá trị kiến trúc địa phương.

+ Khu vực này có hiện trạng dân cư rải rác; tại những khu vực còn quỹ đất lớn quy hoạch khu dân cư mới có hạ tầng đồng bộ (theo bản vẽ); khu vực đã có dân cư hiện trạng thì được giữ lại nâng cấp, cải tạo, hạn chế thu hồi; khu vực ven các tuyến đường lớn ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - công cộng tại các quỹ đất trống. Sau khi thực hiện quy hoạch, khu vực có cấu trúc giao thông dạng ô cờ, bổ sung chức năng đô thị cho khu vực trung tâm cho phường và thị xã.

+ Tại khu vực nhà ga (theo quy hoạch ngành giao thông) bố trí một tổ hợp công trình thương mại dịch vụ tạo bộ mặt đô thị; lập quy hoạch chi tiết khu vực để chỉnh trang, tạo điều kiện cho dân cư tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, tạo

lập môi trường sống sung túc; cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số sẽ gia tăng trong khu vực.

- *Khu 3: Khu đô thị mới kết hợp sinh thái nông nghiệp ở phía Bắc*

+ Quy mô diện tích 744,53 ha; dân số dung nạp khoảng 17.660 người.

+ Tính chất, định hướng: Là khu ở hiện hữu kết hợp sản xuất nông nghiệp công nghệ cao gồm những khu vực cải tạo chỉnh trang dân cư (mật độ trung bình và thấp), quy định mật độ xây dựng và dân số thấp; hạn chế phá vỡ, giữ nguyên cấu trúc làng xóm, hiện trạng nhà ở, dân cư gắn với canh tác đất nông nghiệp.

+ Các khu dân cư hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở giữ nguyên cấu trúc làng xóm truyền thống gắn với canh tác đất nông nghiệp hiện có, hạn chế phát triển các khu đô thị mới mật độ xây dựng, mật độ ở cao phá vỡ không gian cảnh quan làng xóm đặc trưng; ven các đường chính bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất còn trống; cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch bố trí các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, chợ, công viên) tại các quỹ đất trống, xen kẽ (trường mầm non, hệ thống trường học phải là hạt nhân khu ở, bố trí phù hợp bán kính phục vụ, đảm bảo an toàn giao thông trong đô thị) để hoàn thiện, tạo lập những tiện ích đạt tiêu chuẩn, phù hợp với môi trường xung quanh; nâng cấp, hoàn thiện hệ thống cơ sở giáo dục để nâng chất lượng sống phục vụ người dân đô thị.

+ Tôn trọng tối đa cấu trúc hiện trạng, hệ thống giao thông; cải tạo, nâng cấp và đầu tư mới các đường nội bộ, tạo thêm các không gian cây xanh, các sân chơi công cộng nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực. Các khu đất phát triển nông nghiệp được dự trữ, giữ xanh hướng đến mô hình nông nghiệp công nghệ cao tuân thủ quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng được duyệt.

- *Khu 4: Khu công nghiệp gắn với khu dân cư hiện hữu*

+ Quy mô diện tích 587,52 ha; dân số dung nạp khoảng 4.550 người, dân số quy đổi ban ngày khá cao (đáp ứng cho lượng công nhân khu công nghiệp).

+ Tính chất: Là khu vực đô thị hiện hữu gắn với khu công nghiệp Trảng Bàng và khu chế xuất Công nghiệp Linh Trung III.

+ Định hướng: Tập trung chỉnh trang đô thị khu vực này để phát triển dân cư đồng bộ, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, các thiết chế công đoàn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (dân tự đầu tư) đảm bảo khu vực được đầu tư, chỉnh trang, phát triển thân thiện với môi trường. Đảm bảo khu vực dân cư được nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng cường các tiện ích công cộng, phục vụ khu công nghiệp và công nhân; các khu công nghiệp duy trì đảm bảo các chỉ tiêu hướng tới mô hình công nghiệp sạch.

+ Khu dân cư hiện trạng: Lập các quy hoạch chi tiết để nhằm quản lý, chỉnh trang, đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng tiện ích công cộng, phục vụ khu công nghiệp và công nhân tại các khu vực dân cư nhất là rà soát, chỉnh trang các khu nhà trọ cho công nhân, kiểm soát việc hình thành tự phát các khu nhà ở, khu dân cư cho người lao động không đảm bảo tiêu chuẩn

trên cơ sở tôn trọng tối đa cấu trúc hiện trạng, hệ thống giao thông, tập trung cải tạo nâng cấp, đầu tư mới một số đường nội bộ, không gian cây xanh, các sân chơi công cộng; để nhằm tạo điều kiện cho dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu, làm dịch vụ, làm nhà ở cho công nhân thuê (đảm bảo quy định quản lý, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan) tạo lập môi trường sống văn minh.

+ Tập trung rà soát, lập dự án, đầu tư theo quy hoạch đối với các cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ khu dân cư phù hợp theo quy hoạch ngành, chuyên ngành liên quan và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành, đảm bảo đáp ứng theo dự báo dân số tăng trong khu vực; đầu tư kết nối các đường chính hiện nay của khu dân cư với giao thông khu vực sẽ xây dựng mới.

- *Khu 5: Khu đô thị cải tạo chỉnh trang, tái định cư, phát triển mới dân cư*

+ Quy mô diện tích 489,05 ha; dân số dung nạp khoảng 9.370 người.

+ Tính chất, định hướng: Là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp phát triển mới ven rạch Trảng Bàng, gồm khu đô thị mới mật độ thấp, khu tái định cư, cây xanh cảnh quan ven rạch để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; hình thành khu công cộng, thương mại – dịch vụ đô thị, tái định cư đạt tiêu chuẩn tại khu vực trung tâm; cải tạo chỉnh trang tại khu vực phía Bắc khu và phát triển các khu dân cư mới tại khu vực phía Nam, đáp ứng được nhu cầu ở và làm việc của người dân. Từ đó tạo không gian đô thị mới mật độ xây dựng thấp, khu đô thị đạt các tiêu chuẩn xanh, có cảnh quan cây xanh ven rạch Trảng Bàng.

- *Khu 6: Khu dân cư hiện hữu kết hợp sinh thái nông nghiệp phía Nam*

+ Quy mô diện tích 685,27 ha; dân số dung nạp khoảng 9.280 người.

+ Tính chất, định hướng: Khu dân cư hiện trạng và sản xuất nông nghiệp công nghệ cao. Là khu ở mật độ thấp được cải tạo chỉnh trang dân cư, áp dụng các công nghệ kỹ thuật vào sản xuất nông nghiệp, nâng cấp hạ tầng phục vụ sản xuất và đời sống người dân. Các khu đất nông nghiệp tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt, hướng đến mô hình nông nghiệp công nghệ cao.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở phân chia 06 khu quy hoạch, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu vực nghiên cứu được phân bổ 175 ô quy hoạch (giới hạn bởi các đường giao thông trong khu vực) nhằm để kiểm soát phát triển đô thị theo nguyên tắc sau:

- *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 được xác định tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận có tính đến sự đáp ứng nhu cầu của khu vực lân cận.*

- Mật độ xây dựng xác định 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 nhấn 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:

Hiện trạng phường An Tịnh có các khu vực dân cư hiện hữu hình thành ổn định, đang có chỉ tiêu đất ở khá cao (200 - 220m²/ng), cơ quan phê duyệt quy hoạch thống nhất cho phép các đơn vị ở hiện trạng (danh mục các ô đất ở hiện trạng thể hiện tại Quy định quản lý kèm theo) được giữ chỉ tiêu đất ở hiện trạng.

- Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 1.305,73 ha, chiếm 39,22% diện tích quy hoạch; chỉ tiêu về sử dụng đất, mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa (đối với lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng mới) được quy định tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định có liên quan (trường hợp hạng mục công trình, nhà ở có yêu cầu đặc biệt được xem xét, đề xuất cụ thể mật độ xây dựng, tầng cao tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận):

+ Đất nhóm ở hiện trạng có tổng diện tích khoảng 605,19 ha;

+ Đất đơn vị ở phát triển mới có tổng diện tích khoảng 668,69 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 31,85 ha.

- Đất trụ sở cơ quan khoảng 1,13 ha, chiếm 0,03% 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 ủy, HĐND, UBND, trụ sở công an xã,...).

- Đất công cộng khoảng 54,09 ha, chiếm 1,62% (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 40,93 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 13,16 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 3,22 ha; mật độ xây dựng tối đa 60%, cao tối đa 06 tầng;

- Đất trường học khoảng 22,56 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 54,33 ha, chiếm 1,63%; đất thương mại dịch vụ (thuộc 70% diện tích đất hỗn hợp, cụ thể xác định tại đồ án quy hoạch chi tiết) 74,32 ha, chiếm 2,23% diện tích quy hoạch.

- Đất công nghiệp, kho tàng khoảng 391,77 ha, chiếm 11,77% diện tích quy hoạch.

- Đất nghĩa trang 35,67 chiếm 1,07% diện tích khu quy hoạch.

- Đất nông nghiệp 691,87 chiếm 20,78% diện tích khu quy hoạch.

- Đất tôn giáo, di tích khoảng 8,65 ha, chiếm 0,26% diện tích quy hoạch.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khoảng 28,39 ha, chiếm 0,85% diện tích quy hoạch (trạm biến áp; trạm bơm, xử lý nước thải, bãi đỗ xe,...).

- Đất cây xanh khoảng 187,41 ha, chiếm 5,63% diện tích quy hoạch; mật độ xây dựng công trình tối đa 5%, cao tối đa 01 tầng, bao gồm: Cây xanh đô thị khoảng 65,80 ha (cây xanh tập trung, công viên phục vụ đô thị, khu vui chơi); Cây xanh đơn vị ở khoảng 19,49 ha (công viên cây xanh, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn kết hợp lắp đặt dụng cụ thể dục ngoài trời phục vụ dân cư và các khu vui chơi giải trí ...); Cây xanh cách ly khoảng 35,98 ha; đất cây xanh TDTT khoảng 31,72 ha; cây xanh chuyên đề khoảng 34,42 ha.

- Mặt nước diện tích khoảng 123,54 ha, chiếm 3,71% diện tích quy hoạch.

- Đất giao thông khoảng 346,72 ha, chiếm 10,41% diện tích quy hoạch.

| TT | Danh mục | Đơn vị tính | Diện tích | Tỷ lệ (%) |
|----------|--|-------------|-----------------|---------------|
| | Tổng diện tích đất tự nhiên | ha | 3.329,40 | 100,00 |
| 1 | Đất nhóm ở | | 1.305,73 | 39,22 |
| - | Đất nhóm nhà ở hiện trạng | ha | 605,19 | 18,18 |
| - | Đất nhóm nhà ở mới | ha | 668,69 | 20,08 |
| - | Đất các nhóm nhà ở (30% trong đất hỗn hợp) | ha | 31,85 | 0,96 |
| 2 | Đất trụ sở cơ quan | ha | 1,13 | 0,03 |
| 3 | Đất công cộng | | 54,09 | 1,62 |

| TT | Danh mục | Đơn vị tính | Diện tích | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|-------------|---------------|--------------|
| - | Đất công cộng đô thị | ha | 40,93 | 1,23 |
| - | Đất công cộng đơn vị ở | ha | 13,16 | 0,40 |
| 4 | Đất trung tâm y tế | ha | 3,22 | 0,10 |
| 5 | Đất trường học | | 22,56 | 0,68 |
| - | Đất trường THPT | ha | 7,24 | 0,22 |
| - | Đất trường trường THCS | ha | 5,01 | 0,15 |
| - | Đất trường tiểu học | ha | 6,00 | 0,18 |
| - | Đất trường mầm non | ha | 4,31 | 0,13 |
| 6 | Đất thương mại, dịch vụ | ha | 54,33 | 1,63 |
| 7 | Đất công nghiệp, kho tàng | ha | 391,77 | 11,77 |
| 8 | Đất thương mại dịch vụ (70% đất hỗn hợp) | ha | 74,32 | 2,23 |
| 9 | Đất nghĩa trang | ha | 35,67 | 1,07 |
| 10 | Đất nông nghiệp | ha | 691,87 | 20,78 |
| 11 | Đất tôn giáo, di tích | ha | 8,65 | 0,26 |
| 12 | Đất công trình đầu mối hạ tầng KT | ha | 28,39 | 0,85 |
| 13 | Đất cây xanh | ha | 187,41 | 5,63 |
| - | Đất cây xanh đô thị | ha | 65,80 | 1,98 |
| - | Đất cây xanh đơn vị ở | ha | 19,49 | 0,59 |
| - | Đất cây xanh chuyên đề | ha | 34,42 | 1,03 |
| - | Đất trung tâm TĐTT | ha | 31,72 | 0,95 |
| - | Đất cây xanh cách ly | ha | 35,98 | 1,08 |
| 14 | Mặt nước | ha | 123,54 | 3,71 |
| 15 | Giao thông đô thị | ha | 346,72 | 10,41 |

- 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/xem xét/chấp thuận dự án đầu tư xây dựng thì các nội dung (ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc 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, các quy định của pháp luật.

- 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 hiện trạng 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... để nâng cao chất lượng sống người dân phường An Tịnh; nghiên cứu hướng tới hình thành một khu đô thị văn minh – hiện đại, có hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ, tiên nghị nhưng đảm bảo yếu tố xanh, thân thiện với môi trường và tạo hình ảnh đặc trưng cho đô thị Trảng Bàng.

- Không gian đô thị được quy hoạch phát triển trên cơ sở gắn kết không gian xanh, không gian mặt nước hiện có trong khu vực nghiên cứu; đặc biệt là gắn kết hệ thống không gian xanh ven rạch Trảng Bàng làm trục cảnh quan chủ đạo đô thị. Không gian đô thị được quy hoạch phát triển trên cơ sở gắn kết không gian các khu ở mới và các khu ở hiện trạng. Khu mới phát triển hài hòa với các khu cũ, không làm ảnh hưởng tới các khu vực hiện trạng đã có từ lâu đời.

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, 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, công suất phù hợp với nhu cầu sử dụng của khu vực:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch san nền:

- Quy hoạch san nền: Khu vực đã xây dựng thì giữ nguyên cao độ hiện trạng; khu vực xây dựng xen kẽ cần đảm bảo hài hòa với cao độ nền xây dựng khu vực lân cận, thuận theo hướng dốc tự nhiên của nền địa hình với $H_{xd} \geq 3,50$ m; khu vực dự kiến xây dựng lựa chọn cao độ xây dựng lựa chọn là $H_{xd} \geq 2,60$ m; khu vực cây xanh, mặt nước, công viên thể dục thể thao $H_{xd} \geq 2,30$ m.

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng (đối với khu vực dân cư hiện hữu đã ổn định mạng lưới thoát nước). Đối với khu vực dân cư hiện hữu chưa có hệ thống thoát nước và khu vực xây dựng mới thì sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng. Lưu vực được chia làm 03 lưu vực chính: Thoát về các trục tiêu chính gần nhất suối Sâu và rạch Trảng Bàng.

- 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 công trình BTCT đường kính từ D600-D1000mm, công 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: Đường cao tốc Hồ Chí Minh – Mộc Bài, đường Quốc lộ 22 và ĐT 787C.

- Giao thông đối nội (chi tiết theo Phụ lục thống kê hệ thống giao thông).

- Các nút giao: Các tuyến giao cắt với nhau tại các nút cùng mức, gồm nút giao cầu vượt cao tốc Hồ Chí Minh – Mộc Bài và tuyến ĐH Cây Dương, đường D1; nút giao giữa QL 22 và các tuyến đường D1, D2, ĐH Cây Dương, ĐH Tịnh Phong và tuyến tránh phía Nam thị xã Trảng Bàng; nút giao đường N4 và đường D1; nút giao ĐT787C với các tuyến D3, HL10, ĐH Cây Dương và QL 22.

- 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... 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.

- Các chỉ tiêu đạt được: Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp đô thị 4,39 km/km²; mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực 7,93km/km² (không tính diện tích đất cây xanh mặt nước, đất nông nghiệp). Tỷ trọng đất giao thông tính đến đường cấp đô thị 17,92 %; đất giao thông tính đến đường cấp khu vực 23,85 %; đất giao thông gồm bãi xe 36,16%.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu khoảng 25.000m³/ngđ, cấp nước chữa cháy 432m³ (2 đám cháy đồng thời liên tục 3giờ, lưu lượng 20 lit/s.đám).

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

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải khoảng 8.000 m³/ng.đ m³/ng.đ, nước thải được thu gom: Trạm số 1 có Q = 10.000 m³/ngày, phía Tây Nam, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào hồ điều hòa; Trạm số 2 có Q = 8.400 m³/ngày ở phía Bắc, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào rạch; Trạm số 3 có Q = 5.000 m³/ngày ở phía Tây, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào rạch; Trạm số 5 có Q = 1.200 m³/ngày ở phía Nam, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào rạch.

- Hệ thống công thoát nước: Xây dựng các tuyến công thoát nước thải có đường kính D300-500mm và trạm bơm (CS 1900 m³/ngày) đưa nước thải về trạm xử lý nước thải; quy mô, vị trí, công suất trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc

xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng; dọc các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để đảm bảo nạo vét bảo dưỡng, sửa chữa.

- Chất thải rắn được thu gom 100% đưa về khu xử lý tập trung thông qua điểm trung chuyển chất thải rắn. Chất thải rắn thu gom, 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: Cấp từ nguồn Trạm biến áp 110kV Trảng Bàng.

- Nguồn điện: Trạm 110kV Trảng Bàng 110/22kV-2x40MVA, 110kV Khu công nghiệp Trảng Bàng 110/22kV-2x63MVA trực tiếp cấp tuyến 22kV.

- Lưới điện trung áp: Tiếp tục sử dụng 02 lộ 22kV để cung cấp cho khu vực nghiên cứu; cải tạo và hạ ngầm hoàn toàn mạng lưới 22kV, dùng cáp đồng XLPE-3x240; xây mới 03 tuyến cáp ngầm 22kV ngầm.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Chuyển mạch: Trạm chuyển mạch Trảng Bàng là nguồn chính khu vực, thông qua trạm viễn thông An Tịnh; thiết kế cần đầu nối tuyến tín hiệu chính từ Host Trảng Bàng đến khu vực, dung lượng đường truyền khoảng 16-24 FO.

- Truyền dẫn: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Trảng Bàng đến khu vực. Sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Giải pháp đề xuất phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục môi trường đã được nghiên cứu đề xuất làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai thực hiện đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định.

10. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị: Hạng mục, vị trí, ranh giới, quy mô cụ thể của công trình ngầm sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với 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 (cây xanh, công cộng, trường PTTH...); đầu tư xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh hệ thống giao thông cấp đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo kết nối, đầu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các phường và 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 đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, khu vực, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; cải tạo, chỉnh trang khu vực ven quốc lộ; cải tạo, chỉnh trang khu trung tâm hành chính; hoàn thiện mở rộng đường Cây Dương.

- Giai đoạn năm 2026-2030: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Hình thành khung giao thông chính và liên khu vực, từ đó phát triển các khu vực tại các giao cắt giao thông trọng điểm. Phân khu vực đầu tư và các khu chức năng sử dụng đất cấp đô thị, cây xanh đô thị, công cộng đô thị, trường phổ thông trung học...

- Giai đoạn năm 2031-2035 và sau 2035: Hoàn thiện các khu vực 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 An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ban hành kèm theo đồ án quy hoạch này trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành, tuân thủ đồ án Quy hoạch chung đô thị được duyệt và quy hoạch ngành, chuyên ngành khác có liên quan, 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. Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch phân khu đô thị có thể áp dụng tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép, phê duyệt.

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 An Tịnh, 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 An Tịnh, 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 An Tịnh được phê duyệt theo quy định; thực hiện điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu phường An Tịnh 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. *17/11*

Nơi nhận: *h*

- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P. KT;
- Lưu VT. *17*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

h CHỦ TỊCH
THỦ CHỦ TỊCH



Dương Văn Thắng

Phụ lục - BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG

Kèm theo Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh

phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường An Tịnh

| STT | Tên đường | Mặt cắt | Lộ giới (m) |
|----------|--|---------|-------------|
| A | Giao thông đối ngoại | | |
| 1 | Cao tốc Hồ Chí Minh-Mộc Bài | I-I | 119 |
| 2 | Tuyến tránh phía Nam | 1-1 | 45 |
| 3 | Quốc lộ 22 | 2-2 | 40 |
| 4 | ĐT.787C (ĐH. An Phú Khương, N8 cũ) | 3-3 | 30 |
| B | Giao thông đối nội | | |
| I | <i>Đường trục chính – Liên khu vực</i> | | |
| 1 | Đường Tịnh Phong | 3-3 | 30 |
| 2 | Đường Cây Dương | 3-3 | 30 |
| 3 | Hương lộ 10 | 3-3 | 30 |
| | Hương lộ 10 (nhánh đi TT. Trảng Bàng) | 5-5 | 25 |
| 4 | Đường D1 | 1-1 | 45 |
| II | <i>Đường Chính khu vực – Khu vực</i> | | |
| 1 | Đường số 9 (Khu chế xuất Linh Trung) | 2-2 | 40 |
| 2 | Đường N3 | 2-2 | 40 |
| 3 | Đường N4 | 2-2 | 40 |
| 4 | Đường D3 | 3-3 | 33 |
| 5 | Đường N6 | 4-4 | 28 |
| 6 | Đường QH 01 | 5-5 | 25 |
| 7 | Đường QH 02 | 5-5 | 25 |
| 8 | Đường N5 | 5-5 | 25 |
| 9 | Đường N7 | 5-5 | 25 |
| 10 | Đường D2 | 5-5 | 25 |
| 11 | Đường QH 03 | 6-6 | 20,5 |
| 12 | Đường QH 04 | 6-6 | 20,5 |
| 13 | Đường QH 05 | 6-6 | 20,5 |
| 14 | Đường QH 06 | 6-6 | 20,5 |
| 15 | Đường QH 07 | 6-6 | 20,5 |
| 16 | Đường QH 08 | 6-6 | 20,5 |

| STT | Tên đường | Mặt cắt | Lộ giới (m) |
|-----|---|---------|-------------|
| 17 | Đường QH 09 | 6-6 | 20,5 |
| 18 | Đường QH 10 | 6-6 | 20,5 |
| 19 | Đường QH 11 | 6-6 | 20,5 |
| 20 | Đường QH 12 | 6-6 | 20,5 |
| 21 | Đ. Bầu Trám | 6-6 | 20,5 |
| III | <i>Đường phân khu vực</i> | | |
| 1 | Đường QH 13÷19 | 7-7 | 15 |
| 2 | Đường QH 20÷29 | 7-7 | 15 |
| 3 | Đường QH 30÷39 | 7-7 | 15 |
| 4 | Đường QH 40÷43 | 7-7 | 15 |
| III | <i>Đường giao thông tại KCN Tráng Bàng – KCX Linh Trung</i> | | |
| 1 | Đường QH 44 | A-A | 34 |
| 2 | Đường QH 45, QH 47, QH 49, QH 50 | B-B | 30 |
| 3 | Đường QH 46, QH 48 | B-B | 28 |
| 4 | Đường QH 51 | C-C | 25 |
| 5 | Đường QH 52 | C-C | 25 |
| 6 | Đường QH 53 | C-C | 25 |
| 7 | Đường QH 54 | C-C | 25 |
| 8 | Đường QH 55 | E-E | 22 |
| 9 | Đường QH 56 | E-E | 24 |
| 10 | Đường QH 57 | F-F | 23 |
| 11 | Đường QH 58 | G-G | 16 |

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

Kèm theo Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường An Tịnh

| TT | Danh mục | Đơn vị tính | Tổng (ha) | 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 SĐĐ (lần) |
|----------|--------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|---|---|---------------------|--------|--------------------------|--------|-----------------|
| | | | | | | | Tối thiểu | Tối đa | Tối thiểu | Tối đa | Tối đa |
| | Tổng diện tích đất tự nhiên | ha | 3.329,40 | 100,00 | | | | | | | |
| 1 | Đất nhóm ở | | 1.305,73 | 39,22 | 186,5 | | | | | | |
| - | Đất nhóm nhà ở hiện trạng | ha | 605,19 | 18,18 | 221,8 | | 50 | 60 | 1 | 5 | 3 |
| - | Đất nhóm nhà ở mới | ha | 668,69 | 20,08 | 164,0 | | 50 | 70 | 1 | 7 | 4,9 |
| - | Đất các nhóm nhà ở (30% đất hỗn hợp) | ha | 31,85 | 0,96 | | | 40 | 60 | 1 | 15 | 9 |
| 2 | Đất trụ sở cơ quan | ha | 1,13 | 0,03 | | | 30 | 40 | 1 | 7 | 2,8 |
| 3 | Đất công cộng | | 54,09 | 1,62 | 7,7 | | | | | | |
| - | Đất công cộng đô thị | ha | 40,93 | 1,23 | 5,9 | | 30 | 40 | 1 | 7 | 2,8 |
| - | Đất công cộng đơn vị ở | ha | 13,16 | 0,40 | 1,9 | | 30 | 40 | 1 | 7 | 2,8 |
| 4 | Đất trung tâm y tế | ha | 3,22 | 0,10 | | | 30 | 40 | 1 | 7 | 2,8 |
| 5 | Đất trường học | | 22,56 | 0,68 | | | | | | | |
| - | Đất trường THPT | ha | 7,24 | 0,22 | 25,9 | 10,0 | 30 | 40 | 1 | 5 | 2 |
| - | Đất trường trường THCS | ha | 5,01 | 0,15 | 13,0 | 10,0 | 30 | 40 | 1 | 5 | 2 |
| - | Đất trường tiểu học | ha | 6,00 | 0,18 | 13,2 | 10,0 | 30 | 40 | 1 | 5 | 2 |
| - | Đất trường mầm non | ha | 4,31 | 0,13 | 12,3 | 12,0 | 30 | 40 | 1 | 3 | 1,2 |
| 6 | Đất thương mại, dịch vụ | ha | 54,33 | 1,63 | | | 40 | 60 | 2 | 10 | 6 |
| 7 | Đất khu công nghiệp | ha | 391,77 | 11,77 | | | | | | | |

| TT | Danh mục | Đơn vị tính | Tổng (ha) | 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 SĐĐ (lần) |
|----|--|-------------|-----------|-----------|---|---|---------------------|--------|--------------------------|--------|-----------------|
| | | | | | | | Tối thiểu | Tối đa | Tối thiểu | Tối đa | Tối đa |
| 8 | Đất thương mại dịch vụ (70% đất hỗn hợp) | ha | 74,32 | 2,23 | | | 40 | 60 | 1 | 15 | 9 |
| 9 | Đất nghĩa trang | ha | 35,67 | 1,07 | | | | | | | |
| 10 | Đất nông nghiệp | ha | 691,87 | 20,78 | | | | | | | |
| 11 | Đất tôn giáo, di tích | ha | 8,65 | 0,26 | | | | | | | |
| 12 | Đất công trình đầu mối hạ tầng KT | ha | 28,39 | 0,85 | | | | | | | |
| 13 | Đất cây xanh | ha | 187,41 | 5,63 | | | | | | | |
| - | Đất cây xanh đô thị | ha | 65,80 | 1,98 | 9,4 | 5,0 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0,05 |
| - | Đất cây xanh đơn vị ở | ha | 19,49 | 0,59 | 2,8 | 2,0 | 0 | 5 | 0 | 1 | 0,05 |
| - | Đất cây xanh chuyên đề | ha | 34,42 | 1,03 | | | | | | | |
| - | Đất trung tâm TDTT | ha | 31,72 | 0,95 | | | 0 | 5 | 0 | 1 | 0,05 |
| - | Đất cây xanh cách ly | ha | 35,98 | 1,08 | | | | | | | |
| 14 | Mặt nước | ha | 123,54 | 3,71 | | | | | | | |
| 15 | Giao thông đô thị | ha | 346,72 | 10,41 | 49,5 | | | | | | |