

## QUYẾT ĐỊNH

### Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 1797/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

*Căn cứ Báo cáo số 1695/BC-VP ngày 27/02/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về tổng hợp ý kiến Thành viên UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;*

*Theo Tờ trình số 373/TTr-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất (tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh):

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

- Phía Bắc giáp: Đường Đồng Cỏ Đỏ;
- Phía Nam giáp: Đường Tua Hai và Cách Mạng Tháng 8;
- Phía Tây giáp: Đường Trần Văn Trà;
- Phía Đông giáp: Đường Trần Phú, 30 tháng 4 và Trần Hưng Đạo.

b) Quy mô lập quy hoạch: Quy mô diện tích lập quy hoạch phân khu là 714,23 ha; quy mô dân số phân khu đô thị mới Phường 1 khoảng 28.000 người.

c) Tính chất, chức năng, định hướng: Quy hoạch khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa, đạt tiêu chuẩn đô thị xanh, đô thị thông minh) với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị (03 dự án: Khu phía Đông, Tây rạch Tây Ninh; khu dân cư Bình Minh) có mật độ dân số trung bình, tỷ lệ cây xanh cao kết hợp chỉnh trang toàn diện cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật (khu vực dân cư hiện hữu) và kết nối đồng bộ không gian với trung tâm hành chính thành phố.

2. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045; cụ thể hóa định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất đai cùng các giải pháp kỹ thuật đô thị phù hợp với các giai đoạn phát triển chung của toàn khu;

- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng và triển khai các quy hoạch chi tiết, các công tác chuẩn bị đầu tư, lập các dự án đầu tư xây dựng tại khu vực quy hoạch; làm cơ sở cho việc thu hút, lựa chọn nhà đầu tư đầu tư xây dựng Khu đô



thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa, đạt tiêu chuẩn đô thị xanh, đô thị thông minh), hạ tầng xã hội nhằm giảm áp lực hạ tầng khu trung tâm hiện hữu.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Nội dung, loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đề xuất		Tầng cao công trình	MĐ XD công trình (%)
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		
<b>I. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị</b>								
<b>I.1. Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đơn vị ở</b>								
<b>A. Giáo dục cấp đơn vị ở, cấp đô thị hoàn trả hiện trạng</b>								
1. Trường mầm non đơn vị ở	cháu/1000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,6	≤ 3	≤ 40
2. Trường tiểu học đơn vị ở	hs/1000 ng	65	m <sup>2</sup> /1 hs	10	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,65	≤ 5	≤ 40
3. Trường THCS đơn vị ở	hs/1000 ng	55	m <sup>2</sup> /1 hs	10	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,55	≤ 5	≤ 40
4. Trường THPT (hiện trạng; xây dựng hoàn trả cho NN)	hs/1000 ng	40	m <sup>2</sup> /1 hs	10	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,4	≤ 5	≤ 50
<b>B. Y tế</b>								
5. Trạm y tế	trạm	01	m <sup>2</sup> /trạm	500	m <sup>2</sup> /trạm	≥ 500	≤ 3	≤ 40
<b>C. Văn hóa-Thể dục thể thao</b>								
6. Sân chơi			m <sup>2</sup> /người	0,5	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,5	1	≤ 40
7. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người	0,5	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,5	1	≤ 40
8. Trung tâm văn hóa - thể thao	công trình	1	m <sup>2</sup> /c.trình	5 000	m <sup>2</sup> /c.trình	≥ 5000	≤ 5	≤ 40
<b>D. Thương mại</b>								
9. Chợ	công trình	1	m <sup>2</sup> /c.trình	2 000	m <sup>2</sup> /c.trình	≥ 2000	≤ 5	≤ 40
<b>I.2. Nhóm nhà ở</b>								
<b>I.3. Hỗn hợp nhóm nhà ở-dịch vụ</b>								
<b>II. Đất cây xanh</b>								
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 <sup>2</sup> /người	6,0	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,0	1	5
2. Đất cây xanh đơn vị ở					m <sup>2</sup> /người	≥ 2,0	1	5
<b>III. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>								
1. Đất giao thông			%	≥ 18	%	≥ 18		
2. Cấp nước								
- Sinh hoạt			l/ng-ng.d	130	l/ng-ng.d	130		
- Công cộng dịch vụ			% Qsh	10	% Qsh	10		

- Tưới cây, rửa đường			% Qsh	10	% Qsh	<b>10</b>		
3. Thoát nước thải			% Qsh	≥ 80	% Qsh	<b>100</b>		
4. Rác thải			kg/ng-ng.đ	1	kg/ng-ng.đ	<b>1,3</b>		
5. Cấp điện								
- Sinh hoạt			W/ngày	500	W/ngày	<b>500</b>		
- Công cộng dịch vụ			% Qsh	40	% Qsh	<b>40</b>		

*Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tại nhiệm vụ quy hoạch này được đề xuất tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng có liên quan. Quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu có thể xem xét, đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu theo các yêu cầu đặc thù và tuân thủ các quy định hiện hành*

4. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được nghiên cứu tuân thủ Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ

- Phân tích đánh giá hiện trạng: Vị trí, điều kiện tự nhiên; dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường; phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung khác theo yêu cầu của nhiệm vụ quy hoạch được duyệt. Xác định các vấn đề cơ bản cần phải giải quyết.

- Đánh giá, dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành.

- Dự báo các chỉ tiêu phát triển, quy mô dân số, quy mô quy hoạch các khu vực chức năng; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khu vực đô thị và từng khu vực.

- Định hướng phát triển không gian: Nghiên cứu đáp ứng yêu cầu, quy định, quy mô các khu chức năng (khu cải tạo, khu phát triển mới), đảm bảo chỉ tiêu mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất đô thị, định hướng phát triển từng khu vực, khu thương mại, dịch vụ, công cộng, công viên cây xanh, không gian mở.

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu chức năng, trục chính.

- Định hướng quy hoạch chức năng sử dụng đất, xác định quy mô sử dụng đất: (1) đất dân dụng (nhóm nhà ở, hỗn hợp, dịch vụ, giáo dục, dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật khác), tái định cư; (2) đất ngoài dân dụng (dịch vụ, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật).

- Thiết kế đô thị thực hiện tuân thủ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, yêu cầu nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định về nội dung, yêu cầu, quy định lập quy hoạch phân khu đô thị và quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng; lưu ý đảm bảo yêu cầu về thủy lực đối với quy hoạch thoát nước. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định, yêu cầu về quy hoạch phân khu.



- Đề xuất chương trình, dự án ưu tiên: Luận cứ, xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo giai đoạn; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

- Các nội dung khác theo yêu cầu.

5. Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu được lập theo quy định Điều 10 của Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 và các quy định hiện hành khác có liên quan.

6. Tổ chức triển khai, thực hiện

a) Thời gian lập đồ án quy hoạch: Theo quy định.

b) Trách nhiệm các cơ quan liên quan:

- Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh; giao đơn vị là chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị: Sở Xây dựng.

- Cấp phê duyệt đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ sau đây theo quy định:


- Hoàn thiện và lưu trữ hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo quy định;

- Tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

- Chủ trì tham mưu lấy ý kiến, tiếp thu, giải trình và tổng hợp ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch phân khu đô thị đảm bảo yêu cầu và tuân thủ theo quy định hiện hành.

2. Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với cơ quan lập quy hoạch, tổ chức tư vấn lập quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đảm bảo mục tiêu, đồng bộ các quy hoạch thuộc phạm vi quản lý trên địa bàn; phối hợp trong công tác lấy ý kiến, tiếp thu, giải trình, tổng hợp các ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch phân khu theo quy định.

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; Giám đốc Kho bạc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.


Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
  - Phòng Kinh tế;
  - Lưu: VT.
- Bao.QĐ.25.02.04

6

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



  
**Dương Văn Thắng**