

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Số: 1000 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tây Ninh, ngày 07 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Gò Dầu,
tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000**

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 số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2016, Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD;

Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2012 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 990/TTr-SXD ngày 29 tháng 4 năm 2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 với các nội dung chính như sau đây:

- Tên dự án: Quy hoạch chung đô thị Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000.
- Quy mô quy hoạch: Khoảng 25.995,75 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000.

1. Phạm vi, ranh giới

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Toàn huyện Gò Dầu, khu vực phía Đông thị xã Hòa Thành, khu vực phía Nam huyện Dương Minh Châu, khu vực phía Bắc huyện Bến Cầu, Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài và khu vực phía Tây thị xã Trảng Bàng. Nghiên cứu định hướng tổng thể không gian khu vực phát triển đô thị từ kết nối tất yếu về không gian giữa huyện Gò Dầu và các khu vực lân cận theo quy luật đô thị hóa, phù hợp nguồn lực thực hiện, khả năng liên kết vùng.

- Phạm vi lập quy hoạch được thực hiện toàn phạm vi hành chính của huyện Gò Dầu với quy mô lập quy hoạch là 25.995,75 ha, giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp thị xã Hòa Thành, huyện Dương Minh Châu;
- + Phía Nam và Phía Đông: Giáp thị xã Trảng Bàng;
- + Phía Tây: Giáp huyện Bến Cầu và huyện Châu Thành.

2. Thời hạn quy hoạch

Quy hoạch chung ngắn hạn đến năm 2030, dài hạn đến năm 2035 và nghiên cứu một số định hướng về quy hoạch không gian, phát triển đô thị đến năm 2050.

3. Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch

- Xác định, dự báo, đề xuất mô hình phát triển để lựa chọn định hướng phát triển đô thị, hình thái và cấu trúc đô thị từ các tiềm năng, thế mạnh đặc trưng để phát triển theo hướng bền vững, phòng tránh thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch, định hướng không gian, phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị Gò Dầu giai đoạn 2021 – 2025 đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV, định hướng đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đô thị loại III; định hướng các xã phát triển thành phường đảm bảo tiêu chuẩn nâng loại đô thị, thành lập các phường trong đô thị.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; khu vực dân cư hạn chế phát triển, cần chỉnh trang, cải tạo, bảo tồn; khu vực đô thị sẽ chuyển đổi chức năng; khu vực đô thị sẽ phát triển mới; khu vực có mật độ dân cư hiện hữu cao (các phường); khu vực đô thị hóa nhanh (các xã ngoại thị) nhằm hạn chế các hệ lụy phát sinh, các vấn đề về hạ tầng kỹ thuật để phát triển bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch; hoạch định các chính sách phát triển, thu hút các dự án đầu tư và triển khai công tác chuẩn bị đầu tư đưa đô thị Gò Dầu phát triển đúng mục tiêu, tính chất, yêu cầu.

- Xác định danh mục chương trình, dự án chiến lược ưu tiên đầu tư khả thi và có tính linh hoạt, đáp ứng các nhu cầu trước mắt về phát triển cũng như có tính ổn định là động lực để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của đô thị Gò Dầu.

4. Tính chất

Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, lịch sử, thương mại, dịch vụ, du lịch phía Nam của tỉnh; trung tâm công nghiệp, nông nghiệp của tỉnh và là đầu mối giao thông quan trọng, cửa ngõ phía Nam của tỉnh Tây Ninh.

5. Dự báo phát triển sơ bộ

a) Quy mô đất đai nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 25.995,75 ha.

b) Quy mô dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 163.459 người (nội thị khoảng 97.244 người); dân số đến năm 2035 khoảng 181.985 người (nội thị khoảng 109.564 người). Quy mô dân số tính toán cụ thể khi nghiên cứu đồ án.

c) Các chỉ tiêu về phát triển kinh tế xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và môi trường sẽ được tính toán đảm bảo chỉ tiêu đô thị loại III, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đặc thù của đô thị theo từng giai đoạn.

Bảng chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật theo thuyết minh

6. Những yêu cầu, nội dung trọng tâm cần nghiên cứu của đồ án

Nội dung nghiên cứu đồ án quy hoạch chung thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các yêu cầu, quy định có liên quan, cơ bản bao gồm các nội dung chính như sau:

a) Khảo sát và đánh giá hiện trạng điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và thực trạng của quy hoạch đô thị:

- Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy hoạch xây dựng được duyệt trên địa bàn, các dự án đầu tư đã được lập và phê duyệt trên địa bàn.

- Điều tra, khảo sát, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và các yếu tố khác có liên quan. Qua đó đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng thể hiện đặc trưng về kinh tế, xã hội, tự nhiên, yếu tố văn hóa, lịch sử, địa danh của đô thị.

- Phân tích xu hướng phát triển, các yếu tố vùng tác động đô thị; làm rõ vai trò, vị thế của đô thị Gò Dầu trong mối quan hệ vùng; mối liên hệ về phát triển kinh tế - xã hội, thị trường bất động sản, thương mại - dịch vụ,... với tỉnh.

- Phân tích, đánh giá đặc điểm tự nhiên (địa hình, khí hậu, thủy văn, địa chất...), cảnh quan sinh thái, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên văn hóa, du lịch, khu vực phụ cận ảnh hưởng đến sự phát triển của đô thị. Đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi/không thuận lợi/cấm xây dựng.

- Đánh giá tình hình phát triển kinh tế - xã hội; hiện trạng sử dụng đất; phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng đất và các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết để đáp ứng với yêu cầu phát triển (trong đó lưu ý khu vực Phước Đông); đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; xác định những vấn đề tồn tại của hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo đạt tiêu chuẩn phát triển đô thị.

- Dự báo các nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới, trong bối cảnh phát triển mới. Xây dựng tầm nhìn và chiến lược mới để phát triển đô thị đến 2035.

- Rà soát các chương trình, dự án có liên quan.

b) Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển đô thị.

c) Định hướng phát triển không gian; đề xuất cấu trúc, hình thái không gian chính, hướng phát triển; luận chứng chọn phương án khả thi, phương án phát triển đô thị Gò Dầu, phát triển các xã thành phường trên cơ sở những nguyên tắc:

- Đề xuất các ý tưởng, phương án quy hoạch trên cơ sở hiện trạng, dự báo và thực tế phát triển của địa phương. Khai thác lợi thế về giao thông đối ngoại, giao thông liên kết vùng, tổ chức hệ thống giao thông hiệu quả, bền vững.

- Đề xuất giải pháp quản lý chặt chẽ mật độ xây dựng; thiết lập mạng lưới trung tâm khu vực trên toàn đô thị. Tính toán cân đối đất ở, đất dịch vụ công cộng và vui chơi giải trí, cây xanh mặt nước (không chỉ dành quỹ đất cho đất ở).

- Nghiên cứu cơ sở, căn cứ, kịch bản để định hướng phát triển đô thị các đơn vị hành chính hiện hữu (thị trấn và các xã Phước Đông, Phước Trạch, Thanh Phước, Bàu Đồn, Cẩm Giang, Thạnh Đức, Phước Thạnh và Hiệp Thạnh), đề xuất các xã phát triển thành phường đưa đô thị Gò Dầu đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Nghiên cứu các hướng tuyến phát triển đô thị có định hướng, có tầm nhìn dọc tuyến sông Vàm Cỏ Đông, trục cao tốc Hồ Chí Minh – Mộc Bài, cao tốc Gò Dầu – Xa Mát, Quốc lộ 22 A và 22 B, ĐT 782 – 784 và các trục chính đô thị; phát triển công nghiệp trên địa bàn cùng với phát triển dân cư, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội phục vụ phát triển công nghiệp; xác định để khai thác các quỹ đất nông nghiệp để dự trữ, phục vụ phát triển du lịch, sinh thái.

d) Tổ chức không gian các khu chức năng đô thị:

- Nguyên tắc tổ chức:

+ Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị: Các khu hiện hữu chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; khu dự trữ phát triển; khu dân cư, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội tại các khu vực phát triển công nghiệp; các chỉ tiêu về mật độ dân cư,

chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng.

+ Quy hoạch tạo điều kiện thúc đẩy quá trình đô thị hóa, phát triển các khu đô thị thương mại du lịch, khu đô thị sinh thái, khu đô thị kiểu mẫu, giải pháp xây dựng tập trung ở tại các trung tâm khu vực để tăng hiệu quả sử dụng đất.

+ Nghiên cứu các giải pháp để đảm bảo kết nối thuận lợi hai bên trục cao tốc Hồ Chí Minh – Mộc Bài, cao tốc Gò Dầu – Xa Mát, Quốc lộ 22 B, ĐT 782 – 784. Các tuyến trục chính của đô thị cần được nghiên cứu kết nối hợp lý với đường liên tỉnh, các tuyến đường tỉnh.

+ Quy hoạch phát triển cân bằng giữa thành thị-nông thôn-công nghiệp.

+ Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp nhằm nâng cấp, cải tạo các khu dân cư nông thôn hiện có kết hợp hài hòa các khu dân cư nông thôn mới, khu tái định cư, nhà ở xã hội phục vụ phát triển công nghiệp. Các khu làng xóm hiện hữu được nâng cấp hệ thống hạ tầng đạt tiêu chuẩn của đô thị.

- Định hướng phát triển các khu vực:

+ Đối với khu vực đô thị hiện hữu: Đề xuất giải pháp nhằm nâng cấp, cải tạo các khu ở hiện có, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Nghiên cứu, luận cứ để đề xuất điều chỉnh, quy hoạch mới Khu trung tâm hành chính (nếu có) để đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

+ Đối với khu vực phát triển mới: Phát triển các khu trung tâm công cộng, khu vực đầu mối giao thương phục vụ liên vùng, dọc sông Vàm Cỏ Đông và các sông, rạch nội đồng hiện hữu cần có giải pháp quy hoạch hợp lý để bảo vệ.

+ Quy hoạch đất phát triển đô thị và công nghiệp theo định hướng của tỉnh.

+ Đối với khu vực hai bên sông: Nghiên cứu, luận cứ, đề xuất phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan và định hướng quy hoạch sử dụng đất (phát triển đô thị, du lịch sinh thái) để có giải pháp quy hoạch, phát triển phù hợp.

- Định hướng phát triển các khu vực điểm dân cư nông thôn. Quy hoạch xây dựng nông thôn mới gắn với bảo vệ hệ sinh thái nông thôn, phù hợp quá trình đô thị hóa, đáp ứng được nhu cầu chuyển đổi cơ cấu ngành nghề; kiểm soát xây dựng theo quy chế quản lý kiến trúc được quy định tại Luật Kiến trúc.

d) Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.

- Xác định chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất; định hướng, nguyên tắc phát triển từng khu chức năng; đề xuất kế hoạch sử dụng đất phù hợp từng giai đoạn phát triển; xác định quỹ đất dự kiến xây dựng phát triển đô thị, ranh giới phát triển đô thị và các khu vực trong đô thị.

- Đề xuất phân bổ các loại đất cấp đơn vị ở và cấp đô thị theo quy định như đất ở, cây xanh, công trình công cộng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật...; cập nhật hiện trạng các khu vực đất quốc phòng - an ninh, phòng thủ.

đ) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội: Đề xuất quy mô và các giải pháp phân bố hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội cấp tỉnh, cấp đô thị: Khu công nghiệp, làng nghề, trung tâm dịch vụ - thương mại; hệ thống khu, cụm, điểm du lịch; hạ tầng xã hội, văn hóa, thể dục thể thao; nhà ở và phân bố dân cư; công viên, không gian mở; khu vực “lõi” trung tâm đô thị làm cơ sở mở rộng không gian phát triển có tính lan tỏa, kết nối đồng bộ hài hòa giữa các phân khu chức năng; quy hoạch quảng trường trung tâm, các không gian công cộng, cây xanh công cộng, hồ điều hòa.

e) Thiết kế đô thị tuân thủ các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng theo một số nội dung cơ bản như sau:

- Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan đô thị, định hướng về hình ảnh đô thị và không gian kiến trúc theo tính chất, mục tiêu phát triển của từng khu vực (khu vực thị trấn Gò Dầu hiện hữu, khu vực phát triển tập trung mới của đô thị).

- Định hướng tổ chức không gian khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị; không gian xanh, mặt nước của đô thị; giải pháp cây xanh trong các trục không gian chính, khu đô thị.

g) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đề xuất giải pháp giao thông kết nối khu vực phát triển mới và giao thông hiện hữu, giao thông đối ngoại. Nghiên cứu tổ chức hệ thống giao thông (đường gom, nút giao) hai bên đường cao tốc (dự kiến), giao thông kết nối giữa các trục đường chính, quốc lộ, tỉnh lộ,... với các cụm điểm dân cư đô thị.

- Cao độ nền và thoát nước mặt: Xác định nội dung về cốt không chế xây dựng theo khu vực, các trục giao thông chính của đô thị mới, đề xuất các giải pháp về thoát nước mưa (lưu vực và hướng thoát, hệ thống cống). Lưu ý vấn đề cao độ nền xây dựng và thoát nước mặt để phù hợp với đặc điểm địa hình đô thị.

- Cấp nước: Xác định nguồn cấp nước bổ sung, nhu cầu; các nội dung về vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chủ yếu; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm.

- Cấp điện: Xác định nguồn cấp điện, công suất, nhu cầu phụ tải; xác định vị trí, quy mô trạm biến áp, các hành lang tải điện và mạng lưới phân phối chính.

- Thông tin liên lạc: Dự báo các loại hình dịch vụ mạng thông tin cho toàn đô thị, mạng truyền hình cáp và truyền hình số, ...; dự báo nhu cầu; quy hoạch thiết kế các hệ thống thông tin.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, công trình xử lý chất thải rắn; giải pháp và mạng lưới thoát nước chính và các giải pháp bảo vệ môi trường; xác định nội dung về vị trí, quy mô các khu nghĩa trang.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Dự báo sự thay đổi môi trường tự nhiên do sự tác động của phát triển kinh tế - xã hội, các nguy cơ và các yếu tố gây ô nhiễm từ các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội tác động đến đô thị nhằm đưa ra

các giải pháp khắc phục; giải pháp cơ chế quản lý nhằm không chế giảm thiểu và xử lý các tác động có hại đến môi trường; ứng phó được các sự cố bất thường.

i) Kinh tế đô thị: Xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, dự báo nguồn lực, đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch hành động theo các giai đoạn phát triển của đô thị. Luận cứ xác định danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư từng giai đoạn; chương trình, dự án chiến lược ưu tiên đầu tư.

k) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung, bao gồm một số nội dung nghiên cứu quy chế quản lý kiến trúc đô thị theo Luật Kiến trúc.

7. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ, thành phần hồ sơ thực hiện Thông tư số 12/2016/TT-BXD và quy định có liên quan.

8. Tổ chức lập đồ án quy hoạch chung

- Tiến độ: Thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Cấp phê duyệt: UBND tỉnh Tây Ninh.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

- Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu tổ chức lập đồ án quy hoạch chung đô thị Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định.

2. 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu; 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./.

Nơi nhận: *12/*

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

U.Khoi *10*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

10 CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hùng