

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt Đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị
Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045**

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị; Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về việc quy hoạch xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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. Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 1021-20230, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 ; Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 2537/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021- 2030 thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Công văn số 11094/VP-TH ngày 29/11/2024 của Văn phòng UBND tỉnh V/v kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Công văn số 2634/SNV-XDCQ&CCHC ngày 29/11/2024 của Sở Nội vụ V/v góp ý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

Căn cứ Quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 05/9/2023 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Công văn số: 7128/BXD-QHKT ngày /12/2024 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh tây Ninh đến năm 2045;

Căn cứ kết quả cuộc họp Ban Thường vụ Tỉnh uỷ ngày 24/12/2024 về việc thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh tây Ninh đến năm 2045;

UBND thị xã Hòa Thành đã chỉ tiếp thu các ý kiến của Lãnh đạo tỉnh, Bộ Xây dựng rà soát, hoàn chỉnh lại đồ án và trình lại Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 với những nội dung chính như sau:

I. Lý do và sự cần thiết

Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thành lập ngày 10/01/2020 theo Nghị quyết số 865/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Là một đô thị thuộc vùng trung tâm của tỉnh, có vai trò trung tâm thương mại, du lịch trên cửa ngõ giao thương giữa vùng ASEAN và vùng Thành phố Hồ Chí Minh; kết nối các tuyến giao thông của tỉnh.

Hòa Thành đã được công nhận là đô thị loại IV theo Quyết định số 1708/QĐ-BXD Bộ Xây dựng ngày 28/12/2018. Thị xã Hòa Thành đang tiếp tục xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng theo các tiêu chí của đô thị loại III, chuẩn bị nâng cấp lên thành phố giai đoạn đến năm 2025. Để thực hiện lộ trình nâng cấp thị xã Hòa Thành lên thành phố, đô thị loại III, trước hết phải có quy hoạch đô thị Hòa Thành theo các tiêu chí của đô thị loại III. Theo Nghị quyết số 1211/UBTVQH13, tỷ lệ số phường trên tổng số đơn vị hành chính cấp xã từ 65% trở lên, như vậy, tối thiểu thành phố phải có trên 5 phường nội thành.

Theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã Hòa Thành lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020 - 2025, xác định mục tiêu xây dựng Thị xã Hòa Thành “Văn minh, sạch, đẹp, thân thiện”. Phấn đấu đến năm 2025 đạt tiêu chuẩn đô thị loại III và đạt 70% tiêu chuẩn đô thị loại II; đủ điều kiện để thành lập thành phố.

Việc lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, để xác định quy mô, tổ chức không gian của thành phố tương lai và làm cơ sở để lập đề án phân loại đô thị Hòa Thành là đô thị loại III, cũng như lập đề án thành lập thành phố Hòa Thành, giai đoạn đến năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Tây Ninh và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã Hòa Thành lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020 - 2025 đã xác định. Thời hạn quy hoạch căn cứ theo Luật quy hoạch đô thị, đối với quy hoạch chung đô thị từ 20 đến 25 năm.

II. Nội dung đề án

1. Phạm vi ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ diện tích tự nhiên 8.292,43 ha, có 08 đơn vị hành chính cấp xã trong đó có 04 phường (phường Long Hoa, Long Thành Trung, Long Thành Bắc, Hiệp Tân) và 04 xã (Trường Tây, Long Thành Nam, Trường Đông, Trường Hòa). Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 8.292,43 ha (theo Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021- 2030 thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021, bao gồm diện tích Tòa Thánh Tây Ninh.

- Phía Bắc giáp thành phố Tây Ninh và huyện Dương Minh Châu;
- Phía Nam giáp huyện Gò Dầu;
- Phía Đông giáp huyện Dương Minh Châu;
- Phía Tây giáp huyện Châu Thành và huyện Bến Cầu.

2. Thời hạn quy hoạch chung đô thị: Đến năm 2045.

3. Mục tiêu quy hoạch:

Nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong công tác phát triển đô thị và nâng cấp đô thị Hòa Thành theo đúng lộ trình. Khai thác và phát huy các lợi thế, xây dựng đô thị Hòa Thành là đô thị thông minh, là hạt nhân phát triển trong hệ thống đô thị của tỉnh.

Cụ thể hóa Chương trình phát triển đô thị của tỉnh; Quy hoạch tỉnh Tây Ninh. Quy hoạch đô thị Hòa Thành với tiêu chí đô thị loại III để đủ tiêu chuẩn thành lập thành phố thuộc tỉnh, giai đoạn đến năm 2025 và tiếp tục phát triển đô thị theo tiêu chí đô thị loại II ở giai đoạn tiếp theo.

Xác định các chỉ tiêu đất đai, quy mô dân số các vùng phát triển đô thị và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các công trình kỹ thuật đầu mối. Xác định dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

Hồ sơ quy hoạch được phê duyệt làm cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, chỉ đạo xây dựng kiểm soát phát triển, lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư.

4. Tính chất

Thị xã Hòa Thành là trung tâm hành chính, chính trị, trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch, giáo dục đào tạo của tỉnh trong chùm đô thị thành phố Tây Ninh - Hòa Thành; đô thị có vai trò kết nối các tuyến giao thông của tỉnh; đô thị thuộc vùng trung tâm của tỉnh (vùng trung tâm gồm thành phố Tây Ninh và thị xã Hòa Thành); trung tâm thương mại, du lịch trên cửa ngõ giao thương giữa vùng ASEAN và vùng thành phố Hồ Chí Minh.

Là đô thị loại III và nâng cấp lên thành phố thuộc tỉnh đến năm 2030.

Là đô thị loại II đến năm 2035.

5. Các dự báo chỉ tiêu phát triển đô thị:

a) Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2035: Khoảng 178.000 người; dân số nội thị dự báo khoảng 138.000 người.

- Dân số đến năm 2045: Khoảng 205.000 người; dân số nội thị dự báo khoảng 205.000 người.

b) Quy mô đất đai quy hoạch:

- Đến năm 2035: Đất dân dụng diện tích khoảng 1.494,11ha, đất ngoài dân dụng diện tích khoảng 1.663,90ha, đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện tích khoảng 5.134,42ha.

- Đến năm 2045: Đất dân dụng diện tích khoảng 1.728,53ha, đất ngoài dân dụng diện tích khoảng 1.895,32ha, đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện

tích khoảng 4.668,58ha.

6. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đến năm 2035:

- Đất khu dân dụng khoảng 1.494,11 ha, chiếm 18,02 % diện tích đô thị (gồm đất đơn vị ở, đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác; quy hoạch, tính toán xác định tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành, chi tiết tại thuyết minh và bản vẽ kèm theo); đất ngoài khu dân dụng xác định khoảng 1.663,90 ha, chiếm 20,07% diện tích đô thị; và các loại đất khác của đô thị (nông nghiệp, sông, suối, kênh rạch, chưa sử dụng...) khoảng 5.134,42 ha, chiếm 61,92 % diện tích đô thị.

b) Đến năm 2045:

- Đất khu dân dụng khoảng 1.728,53 ha, chiếm 20,84 % diện tích đô thị (gồm đất đơn vị ở, đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác; quy hoạch, tính toán xác định tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành, chi tiết tại thuyết minh và bản vẽ kèm theo); đất ngoài khu dân dụng xác định khoảng 1.895,32 ha, chiếm 22,86% diện tích đô thị; và các loại đất khác của đô thị (nông nghiệp, sông, suối, kênh rạch, chưa sử dụng...) khoảng 4.668,58 ha, chiếm 56,30 % diện tích đô thị.

c) Đồ án đã quy hoạch, xác định phạm vi, quy mô các khu vực chức năng của đô thị (khu hiện có, hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo, khu bảo tồn, tôn tạo; khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; khu dự trữ). Quy hoạch sử dụng đất tuân thủ quy định, áp dụng, sử dụng chỉ tiêu sau:

+ Khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: Đến năm 2035: Sử dụng đất đai đô thị (các khu vực có hiện trạng sử dụng đất đảm bảo quy định pháp luật) được duy trì như hiện trạng; giai đoạn sau năm 2035, đất đai dân dụng được tính toán, sử dụng theo nguyên tắc đồng bộ với tăng trưởng dân số, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, việc chuyển đổi đất ở tuân thủ quy định; khu vực, dự án chuyển đổi chức năng, phát triển mới (khu ở, ĐVO, nhóm ở) tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

+ Khu cấm xây dựng, dự trữ phát triển: Quản lý sử dụng theo hiện trạng.

+ Các khu vực quy hoạch đất hỗn hợp: Đến năm 2035 là 200 ha, trong đó 20 ha đất ở và 180 ha tập trung phát triển đất thương mại dịch vụ; Đến năm 2045 là 237 ha, trong đó 23,7 ha đất ở và 213,3 ha đất thương mại dịch vụ.

+ Các khu còn lại: Quản lý và triển khai tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

Quy hoạch sử dụng đất đô thị Hòa Thành đến năm 2045:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất (Dân số 139.853 người)			Quy hoạch đến năm 2035 (Dân số 178.000 người)			Quy hoạch đến năm 2045 (Dân số 205.000 người)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ người)
	DIỆN TÍCH ĐÔ THỊ	8.292,43	100,0		8.292,43	100,0		8.292,43	100,0	
A	Đất xây dựng đô thị	1.837,59	22,16	131,39	3.158,01	38,08	177,42	3.623,85	43,70	176,77
I	Đất dân dụng	1.195,06	14,41	85,45	1.494,11	18,02	83,94	1.728,53	20,84	84,32
1.1	Đất đơn vị ở	952,90	11,49	68,14	1083,73	13,07	60,88	1228,46	14,81	59,92
a	Đất đơn vị ở hiện hữu cải tạo chính trang (1)	952,896			993,73			1020,96		
b	Đất đơn vị ở mới (2)	0,00			90,00			207,50		
1.2	Đất hỗn hợp (Đơn vị ở và dịch vụ công cộng đô thị) (3)	0,00	0,00	0,00	20,00	0,24	1,12	23,70	0,29	1,16
1.3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	22,81	0,28	1,63	42,88	0,52	2,41	57,04	0,69	2,78
1.4	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	10,14	0,12		22,74	0,27		22,74	0,27	
1.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	6,72	0,08	0,48	53,84	0,65	3,02	92,84	1,12	4,53
1.6	Giao thông đô thị	202,49	2,44		264,94	3,19		297,77	3,59	
a	Đất đường giao thông	202,49			216,94			242,57		
b	Bãi đỗ xe	0,00			48,00		2,70	55,20		2,69
1.7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị (TXL, nhà máy nước..)	0,00	0,00		5,98	0,07		5,98	0,07	
II	Đất ngoài dân dụng	642,53	7,75		1.663,90	20,07		1.895,32	22,86	
2.1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	193,24	2,33		230,11	2,77		252,67	3,05	
2.2	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	0,00	0,00		0,00	0,00		3,57	0,04	
2.3	Đất dịch vụ, du lịch (4)	49,29	0,59		388,29	4,68		543,59	6,56	
2.4	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	0,00	0,00		2,24	0,03		2,24	0,03	
2.5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (cây xanh sinh thái)	0,00	0,00		371,35	4,48		371,35	4,48	
2.6	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		99,17	1,20		99,16	1,20	
2.7	Đất di tích, tôn giáo	84,00	1,01		101,57	1,22		101,57	1,22	
2.8	Điểm dân cư nông thôn	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
2.8	Đất an ninh	1,73	0,02		1,89	0,02		1,89	0,02	
2.10	Đất quốc phòng	1,51	0,02		6,16	0,07		6,16	0,07	
2.11	Đất giao thông đối ngoại	312,02	3,76		462,02	5,57		512,02	6,17	
2.12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	0,74	0,01		1,10	0,01		1,10	0,01	
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác	6.454,84	77,84		5.134,42	61,92		4.668,58	56,30	
1	Đất sản xuất nông nghiệp (trồng lúa, màu,...)	5.998,81	72,34		4.685,25	56,50		4.219,41	50,88	
2	Đất rừng đặc dụng	6,49	0,08		6,49	0,08		6,49	0,08	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	87,6	1,06		72,60	0,88		67,60	0,82	
4	Đất vật liệu xây dựng, làm gốm	2,63	0,03		2,63	0,03		2,63	0,03	
5	Đất thủy lợi	106,72	1,29		106,72	1,29		106,72	1,29	
6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, NHT	55,86	0,67		55,86	0,67		55,86	0,67	

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất (Dân số 139.853 người)			Quy hoạch đến năm 2035 (Dân số 178.000 người)			Quy hoạch đến năm 2045 (Dân số 205.000 người)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
7	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	181,19	2,19		181,19	2,19		186,19	2,25	
8	Đất hồ, ao, đầm	15,54	0,19		23,68	0,29		23,68	0,29	

7. Định hướng phát triển không gian

7.1 Định hướng khu vực nội thị, ngoại thị:

Năm 2030, đô thị Hòa Thành là đô thị loại III, là thành phố thuộc tỉnh, có 8 đơn vị hành chính, trong đó có 6 phường và 2 xã. Năm 2035, đô thị Hòa Thành tiếp tục phấn đấu xây dựng cơ sở hạ tầng theo tiêu chí đô thị loại II. Xây dựng cơ sở hạ tầng 2 xã còn lại theo tiêu chí đô thị, để nâng loại thành phường thuộc thành phố. Năm 2040, Hòa Thành đạt các tiêu chí đô thị loại II; thành phố có 8 phường.

- Khu vực nội thị: Đến năm 2030, đô thị có 6 phường là 4 phường hiện hữu (Long Hoa, Long Thành Trung, Long Thành Bắc, Hiệp Tân) và 2 phường mới là Long Thành Nam và Trường Hòa. Đến năm 2035 tiếp tục củng cố, hoàn thiện cơ sở hạ tầng các phường.

- Khu vực ngoại thị: Sau năm 2035 các xã ngoại thị là Trường Tây (777,82 ha), Trường Đông (2.286,55 ha), đầu tư, hoàn thiện trình tự, thủ tục nâng loại thành phường, hướng phân loại đạt tiêu chuẩn đô thị loại II.

7.2. Khu vực nội thị:

Trên cơ sở kế thừa đồ án quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 và thực trạng phát triển của thị xã Hòa Thành định hướng phát triển đô thị theo lộ trình nâng cấp đô thị Hòa Thành; làm cơ sở lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu để quản lý phát triển đô thị:

- Phân khu 1: Phường Hiệp Tân. Diện tích khoảng 651,71 ha, dân số khoảng 27.000 người.

Tính chất, chức năng: Khu vực đô thị và khu trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và khu dân cư. Khai thác bảo vệ cảnh quan sông, kênh, rạch, mặt nước hiện hữu.

- Phân khu 2: Phường Long Hoa. Diện tích khoảng 139,50 ha, dân số khoảng 24.000 người.(không bao gồm diện tích Toà Thánh Tây Ninh).

Tính chất, chức năng: Trung tâm hành chính, chính trị đô thị Hòa Thành, trung tâm tín ngưỡng, tôn giáo. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ

tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và khu dân cư. Công viên cây xanh đô thị hiện trạng cải tạo.

- Phân khu 3: Phường Long Thành Bắc. Diện tích khoảng 496,80 ha, dân số khoảng 21.000 người.

Tính chất, chức năng: Khu vực đô thị và khu trung tâm dịch vụ thương mại, du lịch, công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

- Phân khu 4: Phường Long Thành Trung. Diện tích khoảng 966,33 ha, dân số khoảng 26.000 người.

Tính chất, chức năng: Khu vực đô thị và khu trung tâm dịch vụ thương mại, du lịch, công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

- Phân khu 5: Phường mới Trường Hòa. Diện tích khoảng 1.810,25 ha, dân số khoảng 22.030 người.

Tính chất, chức năng: Khu vực mở rộng đô thị. Phát triển công trình công cộng, đất ở và cây xanh. Phát triển dịch vụ thương mại, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của phường thuộc thành phố, đô thị loại III. Phát triển nông nghiệp gắn với phát triển du lịch, phúc lợi xã hội.

- Phân khu 6: Phường mới Long Thành Nam. Diện tích khoảng 1.075,52 ha, dân số khoảng 23.900 người.

Tính chất, chức năng: Khu vực mở rộng đô thị. Khu vực mở rộng đô thị. Phát triển công trình công cộng, đất ở và cây xanh. Khu trung tâm cảng Bến Kéo, khu canh tác nông nghiệp xanh. Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của phường thuộc thành phố, đô thị loại III. Khai thác hiệu quả khu chức năng đặc thù Cảng Bến Kéo, phát triển công nghiệp, TTCN. Ưu tiên quỹ đất phát triển cây xanh đô thị, công trình có mục đích sinh thái, phúc lợi xã hội.

7.3. Khu vực ngoại thị:

Khu vực dân cư nông thôn và vùng canh tác nông nghiệp. Gồm xã Trường Đông, và xã Trường Tây (giai đoạn dài hạn nâng cấp lên thành các phường mới). Khu vực này được phân chia thành 2 phân khu phát triển từ theo ranh giới hành chính và ranh giới tự nhiên. Cụ thể như sau:

- Phân khu 7: Xã Trường Đông (nâng cấp thành phường giai đoạn đến năm 2045). Diện tích khoảng 2.286,55 ha, dân số khoảng 26.850 người. Quy mô đất xây dựng khoảng 540ha.

Tính chất, chức năng: Phát triển dân cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái, sản xuất nông nghiệp. Là khu vực dân cư mật độ dân cư thấp và là quỹ đất dự kiến mở rộng đô thị. Cải tạo, nâng cấp và xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư nông thôn, khai thác hiệu quả cảnh quan, môi trường sinh thái cho phát triển du lịch.

- Phân khu 8: Xã Trường Tây (nâng cấp thành phường giai đoạn đến năm 2045). Diện tích khoảng 777,82 ha, dân số khoảng 31.250 người.

Tính chất, chức năng: Khu vực dân cư đô thị hóa. Phát triển dân cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công nghiệp, TTCN. Cải tạo, nâng cấp và xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đô thị.

7.4. Định hướng phát triển các khu cây xanh, mặt nước, không gian mở:

Duy trì và bảo tồn tối đa hệ thống kênh rạch và giá trị cảnh quan hiện có. Khai thác hệ thống mặt nước tự nhiên để liên kết các không gian xây dựng đô thị khi thiết kế các dự án thành phần tạo điểm nhấn đặc sắc cho toàn khu vực. Thiết lập hệ thống công viên vườn hoa trong các khu ở kết hợp với hệ thống cây xanh vườn nhằm tạo nên các không gian xanh theo chuyên đề tạo thành những khu phố đặc trưng khác nhau.

Các không gian mở được thiết kế với kích thước và kết cấu khác nhau, có các công năng khác nhau tạo ra sự hấp dẫn, cung cấp cho cư dân đô thị nhiều sự lựa chọn về môi trường sinh hoạt ngoài trời. Các không gian mở tự nhiên như hồ nước, công viên cây xanh, đường ven các kênh tự nhiên sẽ mang đến sự tương phản tới không gian các khu vực chức năng, đảm nhiệm vai trò kiểm soát phát triển đô thị.

Nạo vét, kè bờ, tôn tạo, trồng cây xanh ven sông, xây dựng các bến thuyền du lịch, trồng thảm cỏ, công viên, đường dạo tạo thành không gian mở ven sông, Khu vực này không xây dựng công trình kiên cố.

7.5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội:

a) Du lịch, thương mại dịch vụ:

Tập trung phát triển du lịch, dần đưa du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng của địa phương. Phát triển du lịch của Hòa Thành gắn kết với các tuyến du lịch của tỉnh Tây Ninh, vùng Đông Nam Bộ, vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Khai thác bền vững và hiệu quả điều kiện tự nhiên, cảnh quan ven sông, văn hóa truyền thống của địa phương, tạo ra nhiều sản phẩm du lịch sinh thái, du lịch văn hóa tâm linh, du lịch ẩm thực, mang dấu ấn riêng có phù hợp với nhu cầu, thị hiếu của các thị trường khách. Chú trọng công tác quảng bá, truyền thông về du lịch qua nhiều phương tiện. Đẩy mạnh công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư phát triển, phát huy những sản phẩm du lịch có thế mạnh của địa phương, dần

hình thành “thương hiệu” du lịch độc đáo riêng như: ẩm thực chay, lịch sử tâm linh, nghệ thuật dân gian, hàng lưu niệm mây tre đan, đồ gia dụng....

Xây dựng hệ thống dịch vụ thương mại dịch vụ, cơ sở hạ tầng du lịch chất lượng, hấp dẫn, thu hút lượng khách tham quan du lịch đến Hòa Thành giai đoạn đến năm 2035 đạt khoảng 10 triệu lượt khách; giai đoạn đến năm 2045 khoảng 15 triệu lượt khách. Ưu tiên phát triển công trình thương mại dịch vụ tại khu vực các phường mới dự kiến, các khu vực công trình đầu mối giao thông kết nối vùng.

Tăng cường tổ chức các sự kiện và lễ hội, đẩy mạnh xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại, du lịch. Xây dựng hình ảnh thân thiện với du khách và bảo vệ môi trường, góp phần phát triển du lịch bền vững.

b) Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng:

Đầu tư cơ sở hạ tầng sản xuất công nghiệp, TTCN, tạo môi trường kinh doanh sản xuất thuận lợi, thu hút lao động đến Hòa Thành. Phát triển các sản phẩm công nghiệp quan trọng, lợi thế của địa phương gắn với Cảng tổng hợp Bến Kéo.

Bảo tồn và phát triển các nghề truyền thống kết hợp phát triển du lịch như nghề mây tre đan (Long Thành Bắc, Long Thành Nam, Long Thành Trung, Trường Tây, Trường Đông), mộc gia dụng (Hiệp Tân, Trường Hòa, Trường Tây), nghề làm nhang (Long Thành Bắc, Long Thành Nam, Trường Tây), may mặc (Long Thành Nam, Long Thành Bắc, Trường Hòa), nghề bánh tráng (Long Thành Nam, Trường Đông, Trường Hòa, Trường Tây), nghề sản xuất muối ớt (Trường Đông, Trường Hòa, Long Thành Nam), nghề sản xuất tàu hũ ki và tương chao (Long Thành Trung, Long Thành Bắc, Trường Hòa), nghề trồng hoa, cây kiểng...

Di dời các cơ sở sản xuất trong các khu dân cư hiện hữu có nguy cơ gây ô nhiễm không khí, tiếng ồn... đến các khu sản xuất tập trung, đảm bảo kiểm soát chất lượng môi trường.

c) Nông nghiệp

Cơ cấu nông nghiệp chuyển dịch mạnh mẽ trong những giai đoạn tới. Do vậy, cần nâng cao năng suất và chất lượng các sản phẩm nông nghiệp, chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo hướng giảm cây trồng truyền thống có hiệu quả thấp sang trồng rau màu, cây ăn trái kinh tế cao (khu vực các phường Long Thành Trung, Long Thành Bắc), phát triển nông nghiệp sạch, nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao (tại khu vực các xã Long Thành Nam, Trường Đông, Trường Hòa). Có biện pháp giúp người nông dân cải thiện hiệu suất trên diện tích đất nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp gắn với du lịch sinh thái.

8. Thiết kế đô thị: *Theo thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý kèm theo.*

9. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Định hướng quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường cao tốc Gò Dầu - Xa Mát (CT.32), chiều dài khoảng 65km, quy mô 4 làn xe.

+ Quốc lộ 22B: Đoạn tuyến đi qua thị xã quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị với làn xe chính 6 làn và làn xe phụ mỗi bên 2 làn. Đoạn ngoài đô thị quy hoạch nâng cấp đạt tiêu chuẩn cấp II – III, quy mô 4-6 làn xe.

+ Đường Tỉnh 781 (ĐT.781): Nâng cấp đạt tiêu chuẩn cấp III, quy mô 4 làn xe, lộ giới quản lý rộng 45m. Đoạn thuộc khu vực đô thị nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị thuộc khu vực Tòa Thánh Cao Đài.

+ ĐT.784D (tuyến ĐT quy hoạch mới): Quy hoạch tiêu chuẩn tối thiểu cấp III, lộ giới 30-40m

+ ĐT.786C (đường ĐT quy hoạch mới): Quy hoạch đoạn trùng đường Nguyễn Lương Bằng cấp II, các đoạn còn lại tiêu chuẩn cấp III-IV, lộ giới 45m.

+ ĐT.786D (tuyến ĐT quy hoạch mới): Quy hoạch tiêu chuẩn cấp III-IV, lộ giới 30-45m, giai đoạn 2026-2030 đầu tư đoạn từ QL.22B đến ĐT.786 (xây dựng cầu vượt rạch Tây Ninh).

+ ĐT.786E (tuyến ĐT quy hoạch mới): Quy hoạch tiêu chuẩn cấp III-IV, lộ giới 30-45m, giai đoạn 2026-2030 đầu tư đoạn từ QL.22B đến ĐT.786 (xây dựng cầu vượt rạch Tây Ninh)

+ ĐT.786B: Đoạn từ thị trấn Bến Cầu đến QL.22B, dài 5,6km, quy hoạch tiêu chuẩn tối thiểu III, lộ giới 45m.

+ Đường sắt Gò Dầu - Xamat: Xây dựng trước đoạn đường sắt từ thị trấn Gò Dầu đến Thành phố Tây Ninh trước năm 2030 hướng tuyến đi song song với đường cao tốc Gò Dầu - Xamat, đoạn còn lại tiến hành xây dựng trong giai đoạn sau năm 2030. Quy mô đường đôi khổ 1435mm.

+ Đường thủy: Tuyến sông Vàm Cỏ Đông, đoạn từ cảng Hảo Đức đến Phước Chỉ có chiều dài 84Km, chiều rộng đáy sông 60 m, độ sâu 5,5m.

+ Cảng thủy nội địa: Duy trì hoạt động và nâng cấp 02 cảng đang khai thác: cảng Xi măng Fico, cảng Bến Kéo.

Quy hoạch mới Cảng du lịch giáp với sông Vàm Cỏ tại xã Trường Tây.

- Giao thông đô thị:

+ Đường trục chính đô thị: Nâng cấp đường Tôn Đức Thắng đạt tiêu chuẩn đường trục chính đô thị. Đoạn tuyến từ Huỳnh Thanh Mừng đến đường 66 Phạm Hùng: mặt cắt ngang rộng 40m, đoạn tuyến từ đường 66 Phạm Hùng đến Quốc lộ 22B: mặt cắt ngang rộng 30m.

+ Đường chính đô thị:

Nâng cấp: Đường Trần Phú, An Dương Vương, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Huệ: quy mô mặt cắt 40m. Đường Phạm Văn Đồng, Nguyễn Văn Linh (đoạn tuyến từ Nguyễn Huệ đến ĐH 09), Châu Văn Liêm: quy mô mặt cắt 36m. Tuyến đường Lý Thường Kiệt, Phạm Hùng, Hóc Trâm, Trường Đông, Nguyễn Lương Bằng, đường 24 Trịnh Phong Đáng: quy mô mặt cắt 30m.

Quy hoạch mới: Đường N13, đường N19, đường ĐH 09: quy mô mặt cắt 36m; đường ĐH 05: quy mô mặt cắt 30m.

Đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị.

+ Đường liên khu vực:

Nâng cấp: Đường 38 Phạm Hùng, Trịnh Phong Đáng: có quy mô mặt cắt ngang rộng 20,5m. Đường Hai Bà Trưng kéo dài, có quy mô mặt cắt ngang rộng 30m. Đường Nguyễn Văn Linh: đoạn tuyến từ ĐH 09 đến Trí Huệ Cung có quy mô mặt cắt ngang rộng 36m; đoạn tuyến quanh Trí Huệ Cung mặt cắt ngang 20,5m; đoạn tuyến từ Trí Huệ Cung đến Nguyễn Lương Bằng mặt cắt ngang 36m; đoạn tuyến Nguyễn Lương Bằng đến Gò Dầu mặt cắt ngang 30m.

Quy hoạch mới: Đường N1 mặt cắt ngang 26m. Đường LTB 01, đường N4 có quy mô mặt cắt ngang rộng 30m.

Đạt tiêu chuẩn đường liên khu vực.

+ Đường chính khu vực: Đối với các đường đi qua Khu vực đô thị mới, không bị hiện trạng và dự án hạn chế thì lựa chọn chiều rộng lộ giới lần lượt 20,5m, 30m: Đường CKV 04, 05, 06, 11, 19,...: mặt cắt ngang 20,5m. Đường D14, D15, D16: mặt cắt ngang 30m.

Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có (đường Lạc Long Quân, Âu Cơ, 50 Phạm Hùng, Ngô Quyền, 31 Phạm Hùng, 16 Phạm Hùng).

+ Đường khu vực: Đối với các tuyến xây mới đảm bảo bề rộng nền đường từ 15-17m, hè mỗi bên từ 3m trở lên. Cá biệt, có một số khu vực đô thị hiện hữu, không có khả năng mở rộng đường giao thông: đường 13 An Dương Vương, Hồ Văn Tô, Võ Văn Tần, Thượng Thâu Thanh, 56 Phạm Hùng, 44 Phạm Hùng, 23 Trần Phú, Đ. KV 11 (Đ. 23 Nguyễn Văn Linh), Đ. KV 14 (Đ. 33 Nguyễn Văn Linh)... mặt cắt ngang 10m; cần đảm bảo số làn xe và áp dụng tiêu chuẩn bề rộng làn xe theo quy chuẩn đối với khu vực nội thị hoặc tổ chức kết hợp các tuyến song song hỗ trợ nhau để đáp ứng nhu cầu kết nối giao thông. Đối với các tuyến giao thông ngõ xóm trong khu vực dân cư hiện trạng, chú trọng việc cải tạo chất lượng mặt đường, đảm bảo bề rộng 4m.

+ Bến xe: Quy hoạch 01 bến xe khách đối ngoại Bến Xe tỉnh Tây Ninh nằm tại ngã ba Mít Một – phường Hiệp Tân, quy mô bến xe loại I, quy mô 4ha.

+ Bãi đỗ xe phân loại và tính toán cho 3 khu vực như sau:

Khu vực trung tâm thị xã hiện hữu: Bố trí chung với bãi đỗ xe của các khu vực lân cận cho phép sử dụng lòng đường trên một số tuyến đường có đủ bề rộng làm bãi đỗ.

Khu vực xây dựng mới, phát triển mở rộng thiết kế các bãi đỗ xe cho phép cả lượng xe quá cảnh qua khu vực này lưu đỗ, đồng thời ghép diện tích bãi đỗ xe các khu vực lân cận.

Khu vực ngoại thành chỉ bố trí quy hoạch bãi đỗ, điểm đỗ xe cho các khu vực dân cư tập trung, các công trình công cộng đã xây dựng trước đây không có đủ bãi đỗ.

+ Giao thông công cộng: Khai thác các tuyến giao thông công cộng quan trọng như TP.Tây Ninh – Hòa Thành – Bến xe An Sương (TP.HCM): trên trục đường QL.22B; Hòa Thành – Xa Mát: trên trục đường QL.22B; Hòa Thành – Bình Dương: trên trục đường ĐT.781.

9.2. Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, cao độ nền:

- Cao độ xây dựng không chế khu vực dân dụng ở đô thị Hòa Thành, $H_{xd} \geq +2,4m$.

- Cao độ xây dựng không chế khu vực công nghiệp, $H_{xd} \geq +2,6m$.

- Cao độ xây dựng cây xanh, và dự kiến phát triển, $H_{xd} \geq +2,1m$.

- Đối với các khu vực hiện trạng: Giữ nguyên cao độ hiện trạng và có giải pháp cải tạo hệ thống thoát nước cho các khu vực bị ngập úng cục bộ.

- Đối với các khu vực xây dựng mới nâng cos nền đảm bảo cao độ xây dựng tối thiểu, tuy nhiên tùy vào điều kiện của khu vực nếu không thể đảm bảo cao độ nền xây dựng thì phải có giải pháp thoát nước đảm bảo không bị ngập úng.

9.3. Định hướng quy hoạch thoát nước mặt: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo thoát nước toàn lưu vực: Hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập tại các khu phát triển mới; hệ thống thoát nước nửa riêng tiến đến riêng tại các khu hiện trạng; áp dụng giải pháp thoát nước bền vững, linh hoạt, thích ứng với biến đổi khí hậu. Nước mưa thoát trên bề mặt được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa theo lưu vực phù hợp với địa hình và hệ thống rạch, suối tự nhiên; nước mưa thoát theo cống đến các kênh mương hở và các hồ điều hòa, sau đó chảy ra nguồn tiếp nhận (sông Vàm Cỏ Đông, suối Giải Khô, suối Rạch Rễ, kênh Sê vin):

+ Lưu vực 1: Hướng thoát chính từ phía Đông Bắc thấp dần xuống Tây Nam vào kênh Sê Vin và sau đó chảy vào sông Vàm Cỏ Đông.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát chính từ phía Đông và Tây đổ về trung tâm là Suối Giải Khô và hồ điều hòa.

+ Lưu vực 3: Hướng thoát chính từ phía Đông sang Tây đổ về Suối Rạch Rễ.

d) Định hướng quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện tới năm 2035 là 84,8MVA và tới năm 2045 là 166,48MVA.

- Khu vực được cấp điện từ 2 trạm biến áp TBA 110/22kV Tây Ninh 2x63MVA (nâng cấp cải tạo) qua các tuyến 471, 472, 474, 476 và 481 và TBA 110kV Hòa Thành 2 2x63MVA (xây dựng mới).

Lưới cao thế:

Xây mới đường dây mạch kép 110kV từ trạm 110kV Hòa Thành đi trạm biến áp 110kV Hòa Thành 2

Xây mới đường dây 220KV từ trạm 220kV Tây Ninh 2x250MVA và trạm 220kV Tây Ninh 1 2x250MVA.

Hành lang an toàn điện đối với đường dây 110kV là 4m và 220kV là 6m tính từ đường dây ngoài cùng ra 2 phía mỗi bên.

Lưới trung thế:

Trạm Hòa Thành 2 xây mới sẽ cấp điện bổ sung cùng nguồn cấp từ trạm Tây Ninh cấp điện cho thị xã Hòa Thành.

Các tuyến hiện trạng nằm trong khu vực sẽ được hạ ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện 22kV được thiết kế mới tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạng vòng kín vận hành hở được cấp điện từ 2 thanh cái phân đoạn khác nhau của trạm 110kV có 2 máy biến áp.

Lưới hạ thế:

Mạng lưới 0,4kV hiện có vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho khu vực dân cư hiện hữu. Các tuyến 0,4kV có tiết diện nhỏ, không đảm bảo tải sẽ cải tạo nâng cấp tiết diện đảm bảo cung cấp điện.

Trạm biến áp phân phối:

Trong các khu dân cư, đô thị xây mới nên sử dụng trạm kín kiểu xây hoặc hợp bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị. Quy mô chiếm đất các trạm trong khoảng 20-40m², đặt tại các vị trí cây xanh và trong các công trình có phụ tải lớn.

9.4. Hạ tầng thông tin

- Tổng nhu cầu thuê bao thông tin liên lạc tới năm 2035 là 234.400 thuê bao và tới năm 2045 là 266.500 thuê bao.

- Giải pháp thiết kế:

+ Tổ chức mạng thông tin liên lạc thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

+ Xây dựng mới các điểm truy nhập thuê bao tại các điểm tập trung dân cư

với dung lượng từ 1.000 lines đến 2.000 lines.

+ Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

+ Cải tạo, nâng cấp Host Hoà Thành hiện có nhằm đảm bảo phục vụ tín hiệu cho khu vực.

g) Định hướng quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước tới năm 2035 là 36.951m³/ ngày đêm và tới năm 2045 là 45.042m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cho khu vực đô thị và nông thôn từ nhà máy nước Tây Ninh công suất 100.000m³/ngđ.

- Các tuyến ống được thiết kế thành mạng vòng có kích thước từ D110 – D250mm vừa phục vụ cho sinh hoạt và chữa cháy cho các hạng cứu hỏa.

- Vật liệu sử dụng là ống HDPE, các tuyến ống chính được chôn sâu dưới 0,7m và các ống nhánh được chôn sâu 0,5m.

- Cấp nước chữa cháy: Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD. Bố trí các hạng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc hạng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các hạng là 300-400 m..

- Chất lượng nước sinh hoạt phải đảm bảo: Quy chuẩn Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt. Các quy định hiện hành về chất lượng nước sinh hoạt.

9.5. Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

- Thoát nước thải:

+ Nhu cầu thoát nước: Đến năm 2035 nhu cầu thoát nước của Hòa Thành khoảng 22.018 m³/ngđ, đến năm 2045 khoảng 29.921 m³/ngđ.

+ Xây dựng 01 trạm XLNT với công suất đến năm 2035 trạm khoảng 20.000m³/ngđ, đến năm 2045 công suất trạm khoảng 28.000m³/ngđ, bố trí tại khu cây xanh phía nam.

+ Hệ thống thoát nước: Các khu vực đô thị mới, khu công nghiệp xây dựng hệ thống thoát nước riêng; đối với các khu vực dân cư hiện trạng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung sẽ tiến tới chuyển đổi sang thoát nước riêng.

+ Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, tối đa là 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn >5m, đặt trạm bơm chuyển tiếp.

+ Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính D300-D600 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i=1/d$.

+ Đường ống áp lực dùng ống HDPE, tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song

song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Các ống áp lực sử dụng trong khu vực có đường kính D100-D250. Đường ống áp lực chôn sâu 1m.

+ Nước thải sản xuất, tiểu thủ công nghiệp: Do gồm nhiều loại hình công nghiệp khác nhau, thành phần và tính chất nước thải rất khác nhau. Tất cả các nhà máy phải có công trình XLNT cục bộ trong nhà máy để làm sạch nước thải tới giới hạn C theo QCVN 40:2021/BTNMT, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

+ Nước thải y tế: Nước thải y tế phải được xử lý đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn:

+ Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh Khu vực đô thị Hòa Thành đến năm 2035 khoảng 221,95 (Tấn/ngày); đến năm 2045 khoảng 253,77 (Tấn/ngày).

+ Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trên địa bàn cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định.

+ Chất thải rắn đô thị được phân loại tại nguồn và thu gom tập trung. Mỗi phường xây dựng 01 điểm trung chuyển CTR, quy mô mỗi điểm trung chuyển từ 200-500m².

+ Chất thải rắn nông thôn: Phân loại tại nguồn. Ưu tiên xử lý tại chỗ, tận dụng chất thải phục vụ sản xuất nông nghiệp, năng lượng cho nhu cầu sinh hoạt. Mỗi xã xây dựng 01 điểm trung chuyển CTR. Vị trí và quy mô cụ thể sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch nông thôn mới.

+ CTR từ các nhà máy sản xuất: cần tổ chức phân loại tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại CTR có thể tái chế cho các cơ sở khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. CTR nguy hại thu gom và xử lý riêng; CTR thông thường thu gom cùng CTR sinh hoạt của thị xã về khu xử lý tập trung.

+ CTR y tế: Các bệnh viện hoặc các cơ sở y tế trạng bị lò đốt và khu xử lý chất thải rắn y tế theo đúng quy định hiện hành.

+ CTR tập trung tại trạm trung chuyển không quá thời gian 2 ngày (48h) được thu gom về 2 khu xử lý của tỉnh tại xã Tân Hưng huyện Tân Châu công suất xử lý 200-250 tấn /ngày và khu xử lý tại Thạnh Đức – huyện Gò Dầu công suất xử lý 250 tấn /ngày.

- Nghĩa trang:

Khu vực gồm 01 nghĩa trang cấp thị xã (nghĩa trang Trường Hòa), quy mô 20,664ha (bao gồm cả nhà tang lễ và cây xanh cách ly) thuộc xã Trường Hòa. Ngoài ra 01 nghĩa trang dịch vụ Sơn Trang Tiên Cảnh tại xã Trường Hoà với quy mô 14,2ha.

9.6. Định hướng quy hoạch không gian, hạ tầng kỹ thuật ngầm tại khu đô thị mới; khu vực đô thị hiện hữu có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất tại quy hoạch phân khu. Việc bố trí không gian ngầm, bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ quy định hiện hành có liên quan.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom CTR theo quy hoạch.
 - + Tạo hành lang bảo vệ sông hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.
 - + Khôi thông hệ thống kênh mương và ao, hồ trong huyện. Liên kết các mạch nước, tạo hệ thống mặt nước liên tục, mật độ dày đều nhằm cải thiện cảnh quan, hỗ trợ tiêu thoát nước khi có mưa lớn.
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn
 - + Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, ga đường sắt, trạm XLNT, khu xử lý tập trung CTR, nghĩa trang, các khu công nghiệp tập trung
 - + Trồng cây xanh cách ly những đoạn giao thông chính đi qua đô thị, hành lang an toàn lưới điện. Đảm bảo tỷ lệ cây xanh, mặt nước trong đô thị, công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân.
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất
 - + Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.
 - + Đối với khu vực sản xuất nông nghiệp cần hướng dẫn nhân dân áp dụng các biện pháp sử dụng hợp lý thuốc trừ sâu, phân bón hoá học, giảm tối đa sự ô nhiễm gây ra với môi trường đất.
 - + Thu gom, phân loại và xử lý triệt để CTR phát sinh đặc biệt là tại các điểm du lịch, tập trung đông dân cư.
- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường:
 - + Hệ thống các điểm quan trắc chất lượng môi trường trong thị trấn cần được xây dựng và đảm bảo hoạt động định kỳ.
 - + Quan trắc tại các điểm nước thải ra nguồn tiếp nhận, thông số quan trắc là hàm lượng kim loại, pH, DO, BOD, COD, dầu tổng số, TSS, tổng nitơ, photpho, NH₄⁺, coliform. Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn, khí độc (SO₂, NO₂, CO), hàm lượng kim loại nặng tại đường giao thông; khu dân cư có nguy cơ bị ảnh hưởng.
- Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường
 - + Hệ thống các điểm quan trắc chất lượng môi trường trong huyện cần được xây dựng và đảm bảo hoạt động định kỳ.

+ Các dự án xây dựng trên địa bàn huyện đều phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

11. Kế hoạch, dự án ưu tiên đầu tư

- Xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị.
- Nâng cấp, cải tạo hệ thống các công trình cơ quan hành chính.
- Cải tạo, nâng cấp các công trình giáo dục các cấp.
- Nâng cấp trung tâm y tế.
- Cải tạo các trung tâm VHTT-HTCĐ các phường, xã.
- Tu bổ, tôn tạo các di tích lịch sử.
- Xây dựng các khu đô thị mới.
- Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường chính đô thị. Cải tạo, nâng cấp mạng lưới đường nội thị, đường giao thông nông thôn.
- Xây dựng mới công viên. Cải tạo, chỉnh trang công viên Hòa Thành.
- Hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải tập trung cho đô thị. Cải tạo, nâng cấp, xây mới hệ thống thoát nước trong các khu ở hiện trạng và khu ở mới.

III. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 đã nghiên cứu một cách tổng quan, đúng với định hướng của Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021-20230, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Kế thừa đồ án Quy hoạch chung, các đồ án Quy hoạch phân khu và Quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trên địa bàn. Tuân theo các quy định pháp luật hiện hành và nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt.

Trên đây là nội dung chính của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành tỉnh Tây Ninh đến năm 2045. Kính trình Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT;
- Phòng QLĐT;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Dương Văn Ư