

## TỜ TRÌNH

### Về việc thẩm định, trình 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 nhận Tờ trình số 254/TTr-UBND, số 256/TTr-UBND; Báo cáo số 741/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành tiếp thu hoàn thiện, trình thẩm định, phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 và có ý kiến sau:

#### I. Căn cứ, cơ sở và quy định pháp luật về thẩm định quy hoạch đô thị

1. Pháp lý về lập, phê duyệt: Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; 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 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

2. Danh mục pháp lý liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành lập.

3. Quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch cấp trên đã duyệt: 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; Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

4. Các quy hoạch xây dựng liên quan: Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thị xã; Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị

Hoà Thành phê duyệt tại Quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 05/9/2024.

5. Các kết luận, chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh (theo Danh mục được Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành lập đính kèm) và các văn bản:

- Công văn số 11894/VP-TH ngày 24/12/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh 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;

- Thông báo số 2694-TB/VPTU ngày 26/12/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua một số nội dung chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

- Thông báo số 11988/VP-KT ngày 26/12/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh về ý kiến của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị;

- Công văn số 7128/BXD-QHKT ngày 27/12/2024 của Bộ Xây dựng ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 (trả lời Văn bản số 3971/UBND-KT ngày 13/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh lấy ý kiến đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 (kèm theo hồ sơ tiếp thu, giải trình).

6. Văn bản, ý kiến góp ý của các sở, ngành, dân cư có liên quan; báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, dân cư theo quy định: Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành báo cáo đã thực hiện đảm bảo quy định (tại Tờ trình số 254/TTr-UBND, số 256/TTr-UBND và đã tiếp thu hoàn thiện hồ sơ tại Báo cáo số 741/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thị xã).

7. Hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP:

(1) Tờ trình số 254/TTr-UBND, số 256/TTr-UBND; Báo cáo số 741/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành tiếp thu hoàn thiện, trình thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 kèm dự thảo quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành (đóng dấu của cơ quan trình).

(2) Thuyết minh theo quy định, kèm các bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa, hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú.

(3) Tập văn bản pháp lý có liên quan gồm Báo cáo tổng hợp ý kiến đóng góp đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 (cùng nội dung hồ sơ trình phê duyệt) và nội dung giải trình, tiếp thu để xem xét, phê duyệt (theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 04/2022/TT-BXD).

(4) Tập văn bản pháp lý có liên quan: Báo cáo tổng hợp ý kiến của các Bản vẽ: Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng; Bản đồ hiện trạng; Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về hiện trạng pháp lý, sử dụng đất; Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án); Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch; Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Các bản vẽ thiết kế đô thị.

(5) Bổ sung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung theo quy định.

## II. Sở Xây dựng thẩm định nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung

1. Quá trình lập đồ án điều chỉnh quy hoạch: Ủy ban nhân dân thị xã báo cáo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành phù hợp quy định hiện hành; thông qua tại Công văn số 11094/VP-TH ngày 29/11/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành; lấy ý kiến Bộ Xây dựng tại Công văn số 7128/BXD-QHKT ngày 27/12/2024 (đã tiếp thu giải trình công khai); Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua tại Thông báo số 2694-TB/VPTU ngày 26/12/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành đã tiếp thu hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Tờ trình số 254/TTr-UBND, 256/TTr-UBND và Báo cáo số 741/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 theo quy định.

3. Căn cứ, sự phù hợp của việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung

a) Về căn cứ, trình tự điều chỉnh quy hoạch theo ý kiến của Bộ Xây dựng:

b) Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch quốc gia:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị đề xuất phát triển theo tiêu chuẩn đô thị loại III, đến năm 2040 đạt tiêu chuẩn đô thị loại II; tính chất đô thị phù hợp định hướng phân loại đô thị, tính chất đô thị tại Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 1021-20230, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ, Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Sự phù hợp với quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và quy chuẩn:

- Đồ án quy hoạch chung đô thị có thời hạn đến năm 2045 là phù hợp.

- Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành báo cáo đồ án đã lập căn cứ bản đồ nền địa hình, hệ thống dữ liệu của ngành Tài nguyên và Môi trường, số liệu hiện trạng sử dụng đất đai, các căn cứ pháp lý, quy hoạch sử dụng đất thị xã Hòa Thành giai đoạn 2021 - 2030 phê duyệt tại Quyết định số 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Căn cứ lập quy hoạch, bản đồ nền bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Điều 3 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

- Nội dung dự báo quy mô dân số phù hợp Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg; cơ sở, luận cứ dự báo dân số, khách du lịch, dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác phù hợp theo mục 1.5.1 QCVN 01:2021/BXD.

- Các nội dung khác được rà soát, nghiên cứu tiếp thu, giải trình ý kiến Bộ Xây dựng tại Công văn số 7128/BXD-QHKT ngày 27/12/2024 (tại hồ sơ).

### **III. NỘI DUNG ĐỒ ÁN (theo dự thảo kèm theo hồ sơ trình duyệt)**

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

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch là toàn bộ diện tích tự nhiên thị xã Hoà Thành với 08 đơn vị hành chính cấp xã gồm 04 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 quy hoạch khoảng 8.292,43 ha (Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 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 và quan điểm quy hoạch**

- Cụ thể hoá các định hướng, chiến lược của đô thị (thị xã) Hòa Thành tại Quy hoạch vùng Đông Nam bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt; cụ thể mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp nêu tại Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 07/10/2022 của Bộ Chính trị, các quan điểm chỉ đạo, định hướng, chiến

lược phát triển của tỉnh để đảm bảo thống nhất với các quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt nhằm khai thác, phát huy hiệu quả, tiềm năng, lợi thế của thành phố trong vùng Đông Nam Bộ.

- Quy hoạch để xây dựng, phát triển đô thị (thị xã) Hòa Thành trở thành trung tâm kinh tế, văn hóa, lịch sử, thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Kế thừa các nội dung, định hướng quy hoạch còn giá trị của đồ án quy hoạch chung tại 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; phát triển Hòa Thành trở thành một thành phố sinh thái, đô thị thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư phát triển đô thị; lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị; quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng.

#### 4. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, chính trị, trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch, giáo dục đào tạo của tỉnh; 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, thành phố thuộc tỉnh, là đô thị loại II đến năm 2040.

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

##### a) Quy mô dân số:

- Đến năm 2035: Dân số toàn đô thị khoảng 200.000 người trong đó nội thị khoảng 138.000 người (06 phường là Long Hoa, Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung, Long Thành Nam, Trường Hòa); dân số ngoại thị là 40.000 người (xã Trường Đông và Trường Tây), khách du lịch khoảng 30.000 người.

- Đến năm 2045: Dân số toàn đô thị khoảng 255.000 người trong đó nội thị khoảng 155.000 người (06 phường là Long Hoa, Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung, Long Thành Nam, Trường Hòa); dân số ngoại thị là 60.000 người (xã Trường Đông và Trường Tây), khách du lịch khoảng 40.000 người.

##### b) Quy mô đất đai quy hoạch:

- Đến năm 2035: Đất xây dựng đô thị có diện tích là 3.158,01ha, trong đó đất dân dụng khoảng 1.494,11 ha.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng đô thị có diện tích là 3.623,85ha, trong đó đất dân dụng khoảng 1.728,53 ha.

## 6. Quy hoạch sử dụng đất đai và các chức năng sử dụng đất của đô thị

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 khoảng 1.663,90 ha, chiếm 20,07% diện tích đô thị; đất khác (nông nghiệp, sông, suối, kênh rạch, dự trữ, 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 quy định hiện hành, chi tiết tại thuyết minh và bản vẽ kèm theo); đất ngoài khu dân dụng khoảng 1.895,32 ha, chiếm 22,86% diện tích đô thị; đất khác (nông nghiệp, sông, suối, kênh rạch, dự trữ chưa sử dụng...) khoảng 4.668,58 ha, chiếm 56,30 % diện tích đô thị.

## 7. Các nội dung còn lại theo thuyết minh đính kèm.

Ủy ban nhân dân thị xã Hoà Thành báo cáo đã hoàn thiện hồ sơ, thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 kèm theo Quyết định này và chịu trách nhiệm về tính chính xác và tính pháp lý của hệ thống số liệu, tài liệu sử dụng lập quy hoạch, số liệu hiện trạng quản lý sử dụng đất đai; nội dung, định hướng điều chỉnh quy hoạch thể hiện tại thuyết minh, bản vẽ bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật và không hợp thức sai phạm (nếu có); đảm bảo việc lập quy hoạch công khai, minh bạch và khả thi, hài hòa lợi ích quốc gia, cộng đồng và doanh nghiệp (nếu có); việc quản lý, triển khai thực hiện đề án quy hoạch được phê duyệt phải đảm bảo mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý sử dụng đất đai.

Sau khi đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được duyệt, Ủy ban nhân dân thị xã sẽ xây dựng kế hoạch triển khai và triển khai thực hiện đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành đảm bảo đồng bộ; đảm bảo quốc phòng, an ninh và biến đổi khí hậu; đảm bảo tuân thủ đồng thời các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch; đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội, không để xảy ra chồng chéo trong quá trình thực hiện; triển khai đầu tư đáp ứng yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, công viên trên cơ sở

gìn giữ cảnh quan môi trường, hài hòa và có sự đồng thuận của dân cư.

Sở Xây dựng thẩm định và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đính kèm). Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đã được tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa theo ý kiến của Bộ Xây dựng.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành (để biết);
- Lưu: VT, P.QHPTĐT.

**GIÁM ĐỐC**