

## TỜ TRÌNH

### Về việc thẩm định, trình phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 2406/TTr-UBND, Báo cáo số 2409/BC-UBND, Báo cáo số 2411/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng về việc tiếp thu hoàn thiện, trình thẩm định, trình phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 và 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 Trảng Bàng 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 1750/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thị xã được duyệt; Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 19/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

5. Các kết luận, chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh (theo Danh mục được Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng 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 Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

- Thông báo số 2695-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 Trảng Bàng, 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 7129/BXD-QHKT ngày 27/12/2024 của Bộ Xây dựng ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 (trả lời Văn bản số 3972/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 Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 (kèm theo hồ sơ tiếp thu, giải trình).

6. Các 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 Trảng Bàng báo cáo đã thực hiện lập đồ án đảm bảo quy định tại Tờ trình số 2406/TTr-UBND; đã tiếp thu hoàn thiện hồ sơ tại Báo cáo số 2409/BC-UBND và số 2411/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 2406/TTr-UBND, Báo cáo số 2409/BC-UBND, Báo cáo số 2411/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng về tiếp thu hoàn thiện, trình thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 kèm dự thảo quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng (bản có đóng dấu của cơ quan trình);

(2) 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 Trảng Bàng, 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. Nội dung hồ sơ bổ sung đầy đủ theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 04/2022/TT-BXD.

(3) Tập văn bản pháp lý có liên quan: Báo cáo tổng hợp ý kiến của các cấp, nhân dân đóng góp cho đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành (đồng bộ nội dung hồ sơ trình phê duyệt) và nội dung giải trình, tiếp thu để xem xét trước khi phê duyệt (theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 04/2022/TT-BXD).

(4) 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) 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.

(6) 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 tổng thể quy hoạch chung: Ủy ban nhân dân thị xã báo cáo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng phù hợp quy định hiện hành; đồ án được 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 Trảng Bàng; lấy ý kiến Bộ Xây dựng tại Công văn số 7129/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 2695-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 chính đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng tiếp thu hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Tờ trình số 2406/TTr-UBND, Báo cáo số 2409/BC-UBND và Báo cáo số 2411/BC-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024), trình thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 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 Trảng Bàng 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 Trảng Bàng giai đoạn 2021 - 2030 phê duyệt tại Quyết định số 3470/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 thị xã 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, được thực hiện 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 7129/BXD-QHKT ngày 27/12/2024 (tại hồ sơ).

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng làm rõ chỉ tiêu đất đơn vị ở, đất cây xanh công cộng cấp đô thị đảm bảo quy định tại mục 2.2, 2.3, 2.4 QCVN 01:2021/BXD. Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng đã rà soát, đánh giá hiện trạng theo QCVN 01:2021/BXD hiện hành và báo cáo Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 11894/VP-TH ngày 24/12/2024 cụ thể:

+ Hiện trạng năm 2023: Dân số đô thị 182.069 người: *Khu vực nội thị (06 phường) dân số 132.958 người, đất dân dụng khoảng 1574,79 ha; khu vực nội thị dự kiến (06 phường và Hưng Thuận) dân số 143.355 người, đất dân dụng khoảng 1.857,03 ha. Bình quân đất dân dụng toàn đô thị đến 130 m<sup>2</sup>/người.* Phương án quy hoạch chung đã được Sở Xây dựng thẩm định:

+ Đến năm 2030: Dự báo dân số khu vực nội thị 160.000 người (07 phường, phân loại mới Hưng Thuận), đề xuất chỉ tiêu hiện trạng: Bình quân đất dân dụng toàn đô thị 130 m<sup>2</sup>/người: Đất dân dụng đô thị khoảng 2.100 ha. Đến năm 2045: Dân số khoảng 450.000 người, trong đó dân số thường trú 350.000 người, khu vực nội thị 250.000 người. Đất dân dụng đô thị khoảng 2.400 ha.

+ Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị (tương ứng mật độ dân số bình quân toàn đô thị/diện tích đất dân dụng) theo QCVN 01:2021/BXD là 80 m<sup>2</sup>/người đồng thời trình Ủy ban nhân dân tỉnh về việc áp dụng yếu tố đặc thù để lựa chọn Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 96 m<sup>2</sup>/người do đô thị Trảng Bàng có tỷ lệ đất công nghiệp cao (3.800 ha) cần phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng dịch vụ, cây xanh, và các hạng mục phục vụ bộ phận dân số khoảng 120.000 công nhân, khách vãng lai).

+ Đất dân dụng đô thị Trảng Bàng đến năm 2045: Dự báo 2.400 ha.

### **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:**

Là diện tích tự nhiên thị xã với 10 đơn vị hành chính (06 phường Trảng Bàng, An Tịnh, An Hòa, Gia Bình, Gia Lộc, Lộc Hưng) và 04 xã (Đôn Thuận, Hưng Thuận, Phước Bình, Phước Chỉ) khoảng 34.13,90 ha (Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021- 2030 tại Quyết định 3740/QĐ-UBND ngày 30/12/2021):

- Phía Bắc giáp huyện Gò Dầu, Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Nam giáp huyện Đức Huệ, huyện Đức Hòa thuộc tỉnh Long An;
- Phía Đông giáp huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương;
- Phía Tây giáp Vương quốc Campuchia.

#### **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) Trảng Bàng 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) Trảng Bàng trở thành trung tâm kinh tế, văn hóa, lịch sử, thương mại, dịch vụ, du lịch; trung tâm công nghiệp đa ngành, dịch vụ logistics có vai trò trọng điểm trong vùng động lực phát triển kinh tế - xã hội phía Nam tỉnh Tây Ninh với vai trò là thành phố cửa ngõ của tỉnh kết nối các tỉnh thành khác trong vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam; là cực tăng trưởng phía Tây Bắc vùng Thành phố Hồ Chí Minh, phát triển bền vững, làm tiền đề phát triển đô thị công nghệ xanh, sinh thái thân thiện với môi trường, đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Kế thừa các nội dung, định hướng quy hoạch còn giá trị của đồ án quy hoạch chung duyệt tại Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035; phát triển Trảng Bàng 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 thành phố thuộc tỉnh; trung tâm kinh tế, văn hóa, lịch sử, thương mại, dịch vụ, du lịch; trung tâm công nghiệp đa ngành, dịch vụ logistics có vai trò trọng điểm trong vùng động lực phát triển kinh tế - xã hội phía Nam tỉnh.

- Là khu vực đầu mối giao thông quan trọng như đường sắt, cao tốc; hành lang Xuyên Á, có vai trò là thành phố cửa ngõ của tỉnh Tây Ninh kết nối các tỉnh thành khác trong vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam; cực tăng trưởng trọng điểm phía Tây Bắc vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là đô thị phát triển bền vững, làm tiền đề phát triển đô thị công nghệ xanh, sinh thái thân thiện với môi trường, đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu.

- 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 2030: Dân số khu vực nội thị (07 phường, phân loại mới Hưng Thuận) là 160.000 người, dân số đô thị khoảng 240.000 người.

- Đến năm 2045: Dân số khu vực nội thị (07 phường) là 250.000 người, dân số đô thị khoảng 350.000 người; lao động, khách vắng lai 100.000 người.

##### b) Quy mô đất đai quy hoạch:

- Đến năm 2030, diện tích đất khu dân dụng khoảng 2.100 ha; đất ngoài dân dụng 12.900 ha; đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) là 19.013,90 ha.

- Đến năm 2045, diện tích đất khu dân dụng được dự báo tính toán quy hoạch khoảng 2.400 ha; đất ngoài khu dân dụng diện tích khoảng 22.600 ha; các loại đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện tích khoảng 9.013,90 ha.

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

a) Đến năm 2030: Đất khu dân dụng khoảng 2.100 ha, chiếm 6,17 % diện tích đô thị (gồm đất đơn vị ở, 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 12.900 ha, chiếm 37,93% diện tích đô thị; các loại đất khác sông, suối, kênh rạch, nông nghiệp, chưa sử dụng) khoảng 19.013,90 ha.

b) Đến năm 2045: Đất khu dân dụng khoảng 2.400 ha, chiếm 7,06% 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).

Sở Xây dựng thẩm định và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, 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 Trảng Bàng 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 Trảng Bàng (để biết);
- Lưu: VT, P.QHPTĐT.

**GIÁM ĐỐC**