

Số: 09 /TB-PKTHT&ĐT

TP. Tây Ninh, ngày 01 tháng 04 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư nội dung điều chỉnh quy hoạch phân khu số 4 trên địa bàn Thành phố

Căn cứ Điều 20, Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, quy định lấy ý kiến về quy hoạch đô thị;

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp UBND phường 3, phường Ninh Sơn và phường Hiệp Ninh niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu số 4 theo nội dung như sau:

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017.
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018.
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019.
- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh QHC thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.
- Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 về việc phê duyệt đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000, Khu số 4 - Khu Giáo dục và Y tế, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh.

2. Thực trạng, quy hoạch

Đồ án quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt hơn 10 năm, đến nay cần phải rà soát đồ án quy hoạch theo quy định Luật quy hoạch đô thị, đồng thời UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 dẫn đến một số định hướng phát triển đô thị của các quy hoạch phân khu số 4 đã không còn phù hợp theo tình hình phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

3. Sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Nhằm hướng đến mục tiêu thành phố Tây Ninh theo các tiêu chuẩn của đô thị loại II và cơ bản đạt các tiêu chuẩn của đô thị loại I; Là trung tâm phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia và vùng Đông Nam Bộ với hướng phát triển trọng tâm

về du lịch gắn với di tích lịch sử và thắng cảnh cấp quốc gia được bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị, phát triển hình thành các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái, tâm linh trọng điểm có vai trò thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch của vùng; Là trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật, y tế, giáo dục của tỉnh; Phát triển theo mô hình đô thị thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững thích ứng với biến đổi khí hậu. Do đó, việc rà soát, điều chỉnh các quy hoạch phân khu số 6, 7 phù hợp với Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 là cần thiết.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

4.1. Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch phân khu số 4 thuộc phường 3, Hiệp Ninh, Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, quy mô khoảng 704,6 ha, có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đường Huỳnh Tấn Phát (hiện trạng).
- Phía Tây: Giáp rạch Tây Ninh và đường 30/4.
- Phía Nam: Giáp đường Trường Chinh.
- Phía Bắc: Giáp đường Huỳnh Tấn Phát (quy hoạch).

4.2. Mục tiêu, tính chất:

Cụ thể hóa chiến lược quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội thành phố Tây Ninh; Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024.

Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị về sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường Phân khu 4; xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết. Đảm bảo phát triển hòa nhập và kết nối với không gian chung.

Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất và cấp phép xây dựng;

Xây dựng Phân khu 4 trở thành khu đô thị hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Tạo mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển

Là khu vực trung tâm cửa ngõ phía Bắc của thành phố, trung tâm Thương mại dịch vụ hỗn hợp phụ trợ phía Bắc đô thị.

Khu đô thị hiện đại, phát triển bền vững - sinh thái, thích ứng biến đổi khí hậu.

Trung tâm giáo dục và đào tạo, trung tâm y tế hiện đại của tỉnh và Thành phố.

Hình thành các khu công viên cây xanh, khu hỗ trợ chức năng cho trung tâm y tế và giáo dục của đô thị.

Khu ở chỉnh trang và xây dựng mới kết hợp thương mại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

4.3. Quy mô đất đai, dân số quy hoạch

Quy mô đất đai: khoảng 704,6 ha.

Quy mô dân số dự báo đến năm 2045: Khoảng 56.000 người.

4.4. Phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian Phân khu 4, gồm:

- Cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
- Khai thác tối đa các lợi thế và tiềm năng sẵn có, tôn trọng hiện trạng, xem xét đến tính khả thi cao phù hợp với tình hình thực tế phát triển của địa phương, nâng cấp một số công trình hiện có.
- Cập nhật định hướng chính của các quy hoạch đã được phê duyệt như quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch chung, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, nước,...) của tỉnh và thành phố; các định hướng, chương trình kế hoạch, các chỉ đạo chiến lược của địa phương. Cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ của các QHCT, các dự án mang tính chiến lược trong khu vực quy hoạch.
- Kế thừa, chỉnh trang hệ thống giao thông hiện hữu. Mở rộng, nâng cấp các trục đường và gắn kết với định hướng quy hoạch chung tạo thành khung giao thông hoàn chỉnh, rõ ràng.
- Mở rộng các trục giao thông: Đường Bời Lời, Trần Phú, 30-4, Nguyễn Hữu Thọ, Trường Chinh, Huỳnh Tấn Phát hình thành hệ thống khung giao thông chính và khu vực theo định hướng quy hoạch chung.
- Giữ lại các khu ở hiện hữu phía Đông Bắc và phía Nam khu đô thị, không phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có. Bố trí quỹ đất xây dựng mới ở kết hợp thương mại dịch vụ khu vực phía Bắc và phía Nam giáp các trục đường chính đô thị tạo diện mạo mới, sinh động hơn trên trục đường. Nâng cấp các công trình hành chính, dịch vụ công cộng hiện hữu. Giữ nguyên các công trình quân sự, bảo tồn các công trình tôn giáo.
- Khai thác lợi thế có quỹ đất nông nghiệp lớn ở khu vực phía Tây đồng thời tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung để bố trí khu dịch vụ công cộng, giáo dục cấp đô thị và đơn vị ở nhằm cung cấp các dịch vụ công cộng phục vụ dân cư theo quy định hiện hành.
- Bố trí các quỹ đất y tế và giáo dục theo định hướng quy hoạch chung TP. Tây Ninh đã duyệt.
- Bố trí các công trình công cộng, trường học, công viên cây xanh trong các đơn vị ở tạo môi trường sống hiện đại, sinh thái cho người dân.

4.5. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại II, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) của Bộ Xây Dựng và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị (QCVN 07:2016/ BXD của Bộ Xây dựng).

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao XD		HSSĐĐ tối đa (lần)
			Ha	%	m²/người	%		Tầng		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Dân số (người)		56.000							
1	Đất nhóm nhà ở		276,98	39,31	49,46					
1.1	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	OCT	202,95	28,80	36,24	60	80	1	6	4,80
1.2	Đất ở xây dựng mới		74,03	10,51	13,22					
-	Đất ở xây dựng mới- Mật độ trung bình	OLK	46,64	6,62	8,33	60	80	2	6	4,80
-	Đất ở xây dựng mới- Mật độ thấp	OBT	23,79	3,38	4,25	30	40	1	3	1,20
-	Đất ở tái định cư	TĐC	3,60	0,51	0,64	60	80	1	6	4,80

2	Đất cơ quan, trụ sở		11,30	1,60	2,02					
2.1	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	CQ1	11,22	1,59	2,00	40	60	1	5	3,00
2.2	Đất cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở	CQ2	0,08	0,01	0,01	40	60	1	5	3,00
3	Đất thương mại dịch vụ	TM	40,21	5,71		30	80	1-2	3-15	1,2-12,32
4	Đất giáo dục		15,46	2,19						
4.1	Đất đào tạo, nghiên cứu	GD1	0,66	0,09		40	60	1	5	3,00
4.2	Đất trường trung học phổ thông	GD2	3,20	0,45	0,57	30	60	1	4	2,40
4.3	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD3	11,60	1,65	2,07	30	60	1	4	1,80
5	Đất y tế		8,56	1,21	1,53					
5.1	Đất y tế cấp đô thị	YT1	8,47	1,20	1,51	40	60	1	5	3,00
5.2	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT2	0,09	0,01	0,02	40	60	1	5	3,00
6	Đất cây xanh		109,91	15,61	19,63					
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CX1	60,57	8,60	10,82	0	5	0	1	0,05
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CX2	11,31	1,61	2,02	0	5	0	1	0,05
6.3	Đất cây xanh chuyên dụng	CX3	38,03	5,40		-	-	-	-	-
7	Đất an ninh	AN	13,23	1,88		-	-	-	-	-
8	Đất quốc phòng	QP	4,10	0,58		-	-	-	-	-
9	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,80	0,11		-	-	-	-	-
10	Đất sản xuất kinh doanh	SX	3,64	0,52		30	60	1	5	3,0
11	Đất dự trữ phát triển	DT	25,32	3,59		-	-	-	-	-
12	Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch)		32,06	4,55						
13	Đất giao thông		163,03	23,14	29,11					
	Tổng cộng		704,60	100,00						

(Đính kèm bảng vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

- Nội dung điều chỉnh đồ án quy hoạch sẽ thay thế đồ án quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 về việc phê duyệt đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000, Khu số 4 - Khu Giáo dục và Y tế, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh.

Đề nghị UBND phường 3, phường Ninh Sơn và phường Hiệp Ninh niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung Điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu số 4 kể từ ngày 31/3/2025 đến ngày 29/4/2025 để cộng đồng dân cư trên địa bàn được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận: 

- UBND Thành phố (b/cáo);
- UBND Phường 3;
- UBND Phường Ninh Sơn;
- UBND Phường Hiệp Ninh ;
- Lưu VT.



TRƯỞNG PHÒNG

Tô Nguyễn Nhị Linh