

Số: 10 /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 5 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 Ninh Thạnh và phường Ninh Sơn niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu số 5 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 613/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 về việc phê duyệt Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000, Khu số 5- Khu Cây xanh và nhà ở cao cấp, 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 5 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 5 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 lập quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch phân khu số 5 thuộc phường Ninh Sơn, Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, diện tích 1.136,3 ha có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đường vành đai Thành phố và kênh Tây.
- Phía Tây: Giáp đường Huỳnh Tấn Phát.
- Phía Nam: Giáp suối Vườn Điều.
- Phía Bắc: Giáp đường vành đai Thành phố và rạch Tây Ninh.

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 theo đồ án quy hoạch chung Thành phố đã được phê duyệt.

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 5; 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 5 trở thành khu dân cư 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 ở chính trang và xây dựng mới, kết hợp thương mại dịch vụ hiện đại, tiện nghi, tiện ích đô thị, cây xanh sinh thái và hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chuẩn của đô thị loại II, nâng cao chất lượng và môi trường sống cho người dân đô thị.

Là khu vực cảnh quan sinh thái, vui chơi giải trí, gắn kết với khu du lịch núi Bà Đen.

Kết nối hệ thống hạ tầng khung của khu vực và đô thị trong tổng thể thành phố Tây Ninh.

Là khu vực có môi trường phát triển đô thị - cảnh quan sinh thái bền vững, duy trì cảnh quan thiên nhiên, tạo hình ảnh đặc thù của thành phố Tây Ninh.

4.3. Quy mô đất đai, dân số quy hoạch

Quy mô đất đai: khoảng 1.136,3 ha.

Quy mô dân số dự báo đến năm 2045: khoảng 54.500 người.

4.4. Phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian Phân khu số 5 gồm:

- Khu ở bao gồm: Khu ở cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới (mật độ cao); đất ở xây dựng mới (mật độ trung bình) và đất ở xây dựng mới (mật độ thấp).
- Công trình dịch vụ.
- Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

- Công trình giáo dục, y tế, cơ quan trụ sở.
- Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị ở.
- Cây xanh sử dụng hạn chế; Cây xanh chuyên dùng.
- Công viên cây xanh đơn vị ở.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- Công trình dịch vụ du lịch.
- 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.
- 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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Theo Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch.

4.6. 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		HS SĐĐ tối đa (lần)
			Ha	%	m ² / người	%		Tầng		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Dân số (người)		54.500							
1	Đất nhóm nhà ở		459,05	40,39	84,23					
1.1	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	OCT	213,42	18,78		60	80	1	6	4,80
1.2	Đất ở xây dựng mới		240,72	21,18						
-	Đất ở xây dựng mới- Mật độ trung bình	OLK	69,69	6,13		50	90	2	6	5,40
-	Đất ở xây dựng mới- Mật độ thấp	OBT	171,03	15,05		30	80	1	4	3,20
1.3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	4,91	0,43		-	52	-	5	2,60
2	Đất cơ quan, trụ sở cấp đơn	CQ	0,36	0,03		40	60	1	5	3,00

	vị ở									
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	12,62	1,11		30	44,53	2	15	6,68
4	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SXKD	7,18	0,63		30	60	1	6	3,60
5	Đất giáo dục		13,94	1,23						
5.1	Đất trường trung học phổ thông	GD1	3,45	0,30		30	40	1	5	2,00
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	10,49	0,92		30	60	1	5	2,40
6	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	0,07	0,01		30	40	1	5	2,00
7	Đất cây xanh		143,89	12,67						
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CX1	46,43	4,09	8,52	0	5	0	1	0,05
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	CX2	17,16	1,51	3,15	0	5	0	1	0,05
7.3	Đất cây xanh chuyên dụng	CX3	42,74	3,76		-	-	-	-	-
7.4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CX4	37,56	3,31		0	25	1	3	0,75
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	3,77	0,33		30	40	1	2	0,80
9	Đất dự trữ phát triển	DTPT	223,93	19,71		-	-	-	-	-
10	Đất an ninh	AN	0,22	0,02		30	40	1	5	2,0
11	Đất dịch vụ du lịch	DL	20,14	1,77		5	25	1	6	1,50
12	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,24	0,02		-	-	-	-	-
13	Đất bãi đỗ xe	BX	3,20	0,28		-	5	-	1	0,05
14	Sông, suối, kênh, rạch		27,35	2,41		-	-	-	-	-
15	Hồ, ao, đầm	H	5,33	0,47		-	-	-	-	-
16	Đất giao thông		215,01	18,92						
	Tổng cộng		1.136,30	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 613/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 về việc phê duyệt Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000, Khu số 5 - Khu Cây xanh và nhà ở cao cấp, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh.

Đề nghị UBND phường 3, phường Ninh Sơn và phường Ninh Thạnh niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung Điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu

số 5 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 Ninh Sơn;
- UBND Phường Hiệp Ninh ;
- Lưu VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Tô Nguyễn Nhị Linh