

Số: **7128** /BXD-QHKTHà Nội, ngày **27** tháng 12 năm 2024

V/v ý kiến về 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

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3971/UBND-KT ngày 13/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc lấy ý kiến đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 (kèm theo hồ sơ gửi đến Bộ Xây dựng ngày 17/12/2024). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Căn cứ, sự phù hợp của việc tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành

a) Về căn cứ, trình tự điều chỉnh quy hoạch:

- Thị xã Hòa Thành được thành lập tại Nghị quyết số 865/NQ-UBTVQH14 ngày 10/01/2020. Hiện nay, Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh chỉ đạo tổ chức rà soát, lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị (thị xã) Hòa Thành đã được phê duyệt theo thẩm quyền tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 (QHC năm 2018) là cần thiết và phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14.

Căn cứ quy định tại Điều 46, 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cần thực hiện rà soát, đánh giá cụ thể quá trình triển khai thực hiện theo QHC năm 2018, làm rõ các điều kiện điều chỉnh quy hoạch chung và bổ sung cụ thể các mục tiêu phát triển chính của thị xã Hòa Thành trong thời gian tới.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh chịu trách nhiệm chỉ đạo cơ quan lập quy hoạch đô thị, cơ quan thẩm định bảo đảm thực hiện đầy đủ trình tự tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị (thị xã) Hòa Thành; lấy ý kiến, giải trình tiếp thu ý kiến các Sở ngành, cộng đồng dân cư trong quá trình tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định tại Điều 20, 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; tổ chức thẩm định theo đúng quy định tại mục 3 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị; quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị; lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch theo quy định pháp luật.

b) Sự phù hợp với quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn; phương hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn vùng Đông Nam Bộ và quy hoạch tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt:

Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 (Bảng 4, phụ lục I); Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 (Phụ lục I) xác định đô thị Hòa Thành dự kiến năm 2030 là đô thị loại III. Do đó, nội dung Đồ án Quy hoạch đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đến năm 2030 áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III, đến năm 2045 áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại II là phù hợp với Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt.

- Hiện nay, các quy hoạch ngành quốc gia đã được phê duyệt. Nội dung thuyết minh Đồ án Quy hoạch cần làm rõ định hướng, phương án phát triển quy hoạch ngành quốc gia trên địa bàn thị xã Hòa Thành và đảm bảo nội dung đề xuất tại Đồ án Quy hoạch là phù hợp với định hướng tại các quy hoạch cấp trên.

c) Sự phù hợp với quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

- Đề nghị rà soát, chỉnh sửa các căn cứ pháp lý đã hết hiệu lực và không điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị như: Luật Xây dựng năm 2014, 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, Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030...

- Làm rõ nguồn gốc, thông tin bản đồ nền địa hình được sử dụng làm căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch, bảo đảm yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 3 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Bổ sung phân tích xu hướng tăng trưởng dân số trong khu vực lập quy hoạch qua các năm để làm rõ cơ sở, luận cứ đối với công tác dự báo dân số; xác định cụ thể quy mô dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác bảo đảm việc dự báo được thực hiện theo quy định tại mục 1.5.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (QCVN 01:2021/BXD).

- Trên cơ sở số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất đai, đề nghị làm rõ loại chức năng sử dụng đất hiện trạng và quy hoạch theo quy định tại Phụ lục III Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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.

- Đồ án Quy hoạch xác định chỉ tiêu đất dân dụng năm 2045 khoảng 84m²/người; chỉ tiêu đất đơn vị ở 2045 khoảng 60m²/người là cao hơn so với quy định về chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị, chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị tại bảng 2.1 và 2.2 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Đề nghị làm rõ cơ sở, luận chứng việc xác định các chỉ tiêu nêu trên.

- Xác định rõ mật độ đường, tỷ lệ đất giao thông theo quy định tại mục 2.9.3.1 của QCVN 01:2021/BXD.

- Nội dung định hướng phát triển không gian đô thị cần bổ sung làm rõ: Hướng phát triển đô thị; phạm vi, quy mô các khu vực chức năng của đô thị: Khu chỉnh trang, cải tạo, khu bảo tồn, khu vực phát triển mới, khu vực cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh và không gian mở của đô thị; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính, đặc biệt là các khu vực gắn với không gian văn hóa, tôn giáo trong thị xã. Bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm trong đô thị theo quy định.

2. Một số nội dung khác đề nghị nghiên cứu rà soát, chỉnh sửa và bổ sung

- Thị xã Hòa Thành là một trung tâm văn hóa gắn với Tòa Thánh Tây Ninh và các di sản di tích lịch sử, văn hóa đạo Cao Đài, có tiềm năng du lịch lớn; là một trong những yếu tố quan trọng cấu thành không gian của đô thị, tạo nên nét đặc trưng của thị xã Hòa Thành. Nội dung quy hoạch cần phân tích rõ hiện trạng phát triển du lịch, văn hóa tôn giáo và các cơ sở dịch vụ du lịch hiện nay trên địa bàn thị xã; phương án phát triển không gian cần có sự kết nối đồng bộ với không gian phát triển của thành phố Tây Ninh. Trên cơ sở đó, cần làm rõ động lực phát triển, tính chất của đô thị Hòa Thành; bổ sung dự báo phát triển du lịch và tổ chức không gian đô thị phù hợp.

- Nội dung định hướng quy hoạch cần bổ sung làm rõ chỉ tiêu về mật độ dân cư tại từng phân khu phát triển; làm rõ vị trí, quy mô và nguyên tắc quản lý đối với hệ thống trung tâm, đặc biệt là với khu trung tâm hành chính, trung tâm y tế, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực đô thị hóa, khu vực dân cư nông thôn. Bổ sung các giải pháp để quản lý, sử dụng đất phát triển đô thị theo từng giai đoạn.

- Bổ sung làm rõ các khu vực cần lập quy hoạch phân khu sau khi Đồ án quy hoạch được phê duyệt. Làm rõ các giải pháp tổ chức không gian, thiết kế đô thị nhằm phát huy giá trị văn hóa, kiến trúc đặc trưng hiện có của đô thị Hòa Thành.

- Bổ sung nội dung quy hoạch hạ tầng phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Làm rõ giải pháp kết nối giao thông đô thị với tuyến cao tốc Gò Dầu – Tp Hồ Chí Minh – Xa Mát dự kiến.

+ Đề nghị rà soát, phân tích, đánh giá cụ thể hơn hiện trạng lưu vực thoát nước tự nhiên, địa hình, các tai biến địa chất để đề xuất giải pháp thoát nước mưa phù hợp; xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định rõ hướng thoát nước, tuyến trục tiêu thoát nước tự nhiên chính và các hành lang bảo vệ; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước, đặc biệt là các hồ điều hòa.

+ Đề nghị xác định rõ hành lang an toàn giao thông đối với các tuyến đường đối ngoại đi qua thị xã; bổ sung làm rõ tỷ lệ đất giao thông đô thị trong tổng diện tích đất xây dựng đô thị; mật độ đường giao thông theo quy định.

+ Đề nghị xác định cụ thể vị trí, quy mô sử dụng đất của các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải và thu gom, xử lý chất thải rắn theo từng giai đoạn quy hoạch. Khoanh định rõ trên bản đồ các khu vực bảo vệ nguồn nước, khu vực cách ly bảo vệ môi trường.

3. Về thành phần hồ sơ Đồ án Quy hoạch

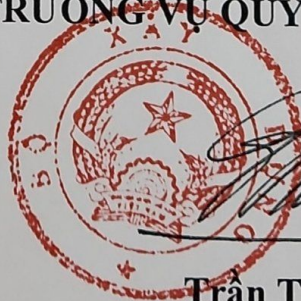
Nội dung thuyết minh, các bản vẽ, số liệu hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất tại hồ sơ đồ án đề nghị thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 7 và Phụ lục số III của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng 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. Cơ quan thẩm định quy hoạch rà soát, xem xét năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch theo quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đến năm 2045. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh chỉ đạo các cơ quan chức năng nghiên cứu, hoàn thiện hồ sơ Đồ án Quy hoạch theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận: *h*

- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (đề b/c);
- SXD tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: VT, QHKT

TL. BỘ TRƯỞNG.
VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC



Trần Thu Hằng