

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ngày 05/9/2023, UBND tỉnh đã phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 tại Quyết định số 18241/QĐ-UBND. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ được duyệt, UBND tỉnh đã chỉ đạo UBND thị xã Hoà Thành tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành để định hướng thị xã Hoà Thành đạt tiêu chí nâng loại theo tiêu chí đô thị loại III. Quá trình lập đồ án đã tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đảm bảo trình tự theo quy định.

Thực hiện quy định tại điểm a khoản 2 điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009: “...đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới, trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng”. UBND tỉnh Tây Ninh trình Bộ Xây dựng xem xét, cho ý kiến đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 như sau:

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

Là diện tích tự nhiên 8.292,43 ha, 08 đơn vị hành chính cấp xã gồm 04 phường (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 (theo Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021, bao 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.

2. Mục tiêu, quan điểm quy hoạch (theo dự thảo quyết định đính kèm).

3. Tính chất

- Là trung tâm hành chính, chính trị, trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch, giáo dục đào tạo của tỉnh trong chùm đô thị thành phố Tây Ninh - Hoà Thành; 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 Hoà 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 và nâng cấp lên thành phố thuộc tỉnh đến năm 2030. Là đô thị loại II đến năm 2040.

4. Các dự báo chỉ tiêu phát triển đô thị

a) Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2035: Khoảng 178.000 người; dân số nội thị dự báo khoảng 138.000 người.

- Dân số đến năm 2045: Khoảng 205.000 người; dân số nội thị dự báo khoảng 205.000 người.

b) Quy mô đất đai quy hoạch:

- Đến năm 2035, diện tích đất khu dân dụng được xác định, dự báo quy hoạch khoảng 1.494,11 ha; đất ngoài khu dân dụng diện tích khoảng 1.663,9 ha; các loại đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện tích khoảng 5.134,42 ha.

- Đến năm 2045, diện tích đất khu dân dụng được xác định, dự báo quy hoạch khoảng 1.728,53 ha; đất ngoài khu dân dụng diện tích khoảng 1.895,32 ha; loại đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện tích khoảng 4.668,58 ha.

5. 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 tỷ lệ 18,02 % diện tích toàn đô thị: Đất đơn vị ở khoảng 1.083,73 ha (trong đó đất đơn vị ở phát triển mới khoảng 90 ha); đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị khoảng 42,88ha; đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 53,84 ha; đất giao thông khoảng 264,94 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 5,98 ha.

- Đất ngoài khu dân dụng khoảng 1.663,9 ha, chiếm tỷ lệ 20,07 % diện tích đô thị:

- Đất khác (lâm nghiệp, sông, suối, kênh rạch, nông nghiệp, chưa sử dụng) khoảng 5.134,42 ha, chiếm tỷ lệ 61,92 % diện tích đô thị.

b) Đến năm 2045:

- Đất khu dân dụng khoảng 1.728,53 ha, chiếm tỷ lệ 20,84% diện tích đô thị: Đất đơn vị ở khoảng 1.228,46 ha (trong đó đất đơn vị ở phát triển mới khoảng 207,5 ha); đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị khoảng 57,04 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 92,84 ha; đất giao thông khoảng 297,77 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 5,98 ha.

- Đất ngoài khu dân dụng khoảng 1.895,32 ha, chiếm tỷ lệ 22,86 % diện tích đô thị:

- Đất khác (lâm nghiệp, sông, suối, kênh rạch, nông nghiệp, chưa sử dụng) khoảng 4.668,58 ha, chiếm tỷ lệ 56,3 % diện tích đô thị.

c) Đồ án đã quy hoạch, xác định phạm vi, quy mô các khu vực chức năng của đô thị (khu hiện có, hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo, khu bảo tồn,

tôn tạo; khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; khu dự trữ). Quy hoạch sử dụng đất tuân thủ quy định, áp dụng, sử dụng chỉ tiêu sau:

+ Khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: Đến năm 2035: Sử dụng đất đai đô thị (khu vực có hiện trạng sử dụng đất đảm bảo quy định pháp luật) được duy trì như hiện trạng; giai đoạn sau năm 2035, đất đai dân dụng được tính toán, sử dụng theo nguyên tắc đồng bộ với tăng trưởng dân số, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, việc chuyển đổi đất ở tuân thủ quy định; khu vực, dự án chuyển đổi chức năng, phát triển mới đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

+ Khu cấm xây dựng, dự trữ phát triển: Quản lý sử dụng theo hiện trạng.

+ Các khu vực quy hoạch đất hỗn hợp: Đến năm 2035 là 200 ha, trong đó 20 ha đất ở và 180 ha tập trung phát triển đất thương mại dịch vụ; Đến năm 2045 là 237 ha, trong đó 23,7 ha đất ở và 213,3 ha đất thương mại dịch vụ.

+ Các khu còn lại: Quản lý và triển khai tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.


6. Các nội dung còn lại theo Thuyết minh quy hoạch và dự thảo đính kèm.

Hồ sơ gửi xin ý kiến gồm:

- Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3 in màu;
- Các dự thảo: Quyết định phê duyệt đồ án, Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án quy hoạch;
- Tập hồ sơ, văn bản pháp lý có liên quan;
- Hồ sơ bản vẽ: 01 bộ bản vẽ A0 in màu, 01 bộ bản vẽ in màu, đúng tỷ lệ; 01 bộ hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch; file bản vẽ, thuyết minh định dạng cad, word, hồ sơ định dạng pdf.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Bộ Xây dựng sớm xem xét cho ý kiến để Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Trân trọng./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND thị xã Hoà Thành;
- LDVP, P.KT;
- Lưu: VT, VP UBND tỉnh.

AC

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH




Dương Văn Thắng