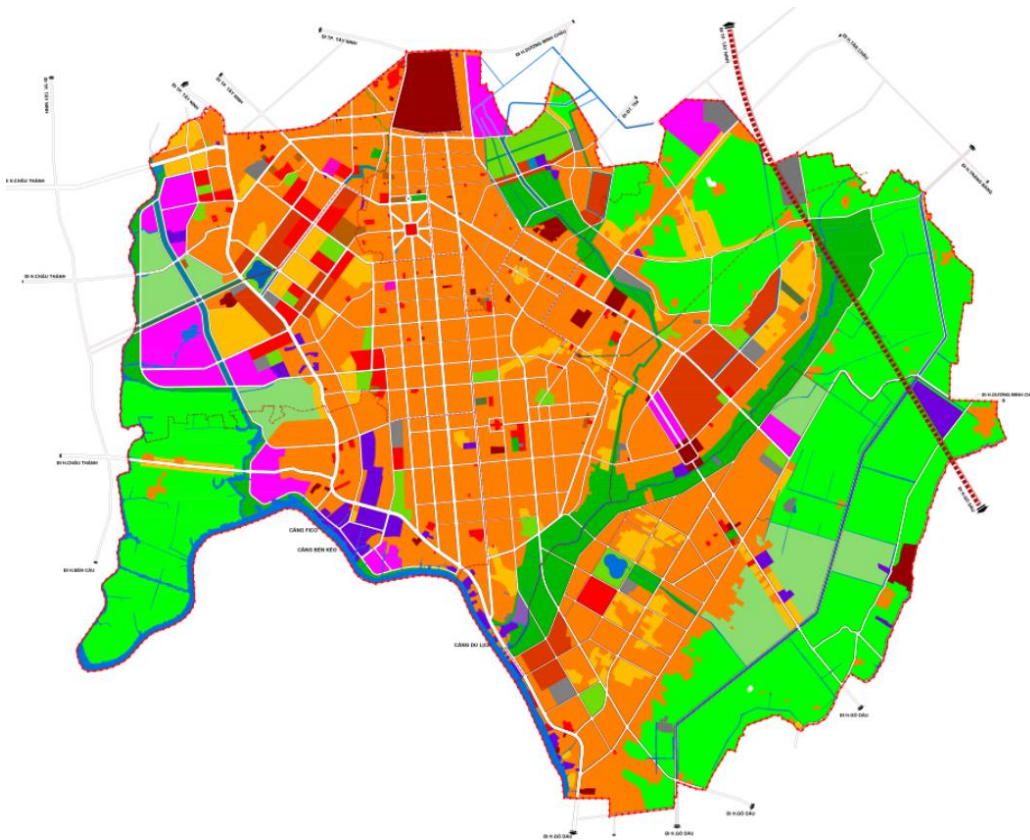


## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

### THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH ĐẾN NĂM 2045

Địa điểm: Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh

Kèm theo Quyết định phê duyệt số 2556/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.



## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	3
<b>PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG</b> .....	5
1. Đối tượng, phạm vi áp dụng.....	5
2. Quan điểm và mục tiêu phát triển .....	5
3. Dân số, đất đai.....	6
4. Quy định về không gian kiến trúc cảnh quan .....	7
5. Quy định về sử dụng đất đai .....	8
6. Quy định kiểm soát các khu vực phát triển đặc biệt .....	11
7. Quy định về hạ tầng kinh tế - xã hội .....	11
8. Quy định về hạ tầng kỹ thuật .....	17
9. Quy định về bảo vệ môi trường .....	24
10. Đảm bảo quốc phòng an ninh.....	24
11. Phân vùng kiểm soát phát triển .....	25
<b>PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ</b> .....	27
1. Phân khu 1 (KV1-1): Phân khu phường Hiệp Tân .....	27
2. Phân khu 2 (KV1-2): Phân khu trung tâm đô thị Hòa Thành (phường Long Hoa) .....	28
3. Phân khu 3 (KV1-3): Phân khu phường Long Thành Bắc .....	30
4. Phân khu 4 (KV1-4): Phân khu phường Long Thành Trung.....	31
5. Phân khu 5 (KV2-2): Phường mới Trường Hòa .....	32
6. Phân khu 6 (KV1-6): Phường mới Long Thành Nam .....	34
7. Phân khu 7 (KV2-1): Phường mới Trường Đông (giai đoạn dài hạn).....	35
8. Phân khu 8 (KV2-2): Phường mới Trường Tây (giai đoạn dài hạn) .....	37
<b>PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b> .....	39
1. Kế hoạch tổ chức thực hiện.....	39
2. Phân công trách nhiệm .....	39
3. Quy định công bố thông tin.....	40
4. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành.....	40

## MỞ ĐẦU

### **Lời giới thiệu:**

Với mục tiêu cụ thể hóa Định hướng Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh đến năm 2030. Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được giao cho UBND thị xã Hòa Thành tổ chức lập quy hoạch theo các quy định của pháp luật và Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 05/9/2023 của UBND tỉnh Tây Ninh.

UBND thị xã Hòa Thành đã phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch là *liên danh Công ty cổ phần Quy hoạch, Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng Việt Nam và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Glopan* thực hiện đầy đủ quy trình của pháp luật về lấy ý kiến cộng đồng, thỏa thuận với các cơ quan liên quan, xin ý kiến góp ý của chuyên gia, hội đồng thẩm định, UBND tỉnh. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được lập theo các quy định của: Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP, Thông tư số 04/2022/TT-BXD và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đề án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

### **Quy định quản lý bao gồm 3 phần:**

#### **Phần 1 - Quy định chung:**

- Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các mục tiêu, tầm nhìn, chiến lược và các dự báo phát triển; các phân vùng kiểm soát phát triển theo định hướng phát triển không gian của đề án; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

#### **Phần 2 - Quy định cụ thể:**

- Bao gồm các qui định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng ... cho từng khu vực cụ thể.

#### **Phần 3 - Tổ chức thực hiện:**

- Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

### **Căn cứ pháp lý:**

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội;
- 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/20/2022 của 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;
- Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày.../.../..... của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;
- Căn cứ các văn bản pháp lý có liên quan;
- Căn cứ hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

# PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

## 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng

### 1.1. Đối tượng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thị xã Hòa Thành đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Tây Ninh, phòng Quản lý Đô thị thị xã Hòa Thành xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thị xã Hòa Thành đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại thị xã Hòa Thành còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

### 1.2. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ địa giới hành chính thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Bao gồm 08 đơn vị hành chính cấp xã, phường: 04 phường (Long Hoa, Long Thành Trung, Long Thành Bắc, Hiệp Tân) và 04 xã (Trường Tây, Long Thành Nam, Trường Đông, Trường Hòa).

Quy mô lập quy hoạch khoảng 8.292,43 ha và được giới hạn cụ thể như sau:

- + 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. Quan điểm và mục tiêu phát triển

### 2.1. Quan điểm

Phát huy các lợi thế của vùng và của đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương, đảm bảo cho đô thị Hòa Thành phát triển ổn định, lâu dài và bảo vệ môi trường. Tạo lập không gian đô thị hiện đại, có bản sắc riêng.

Phân khu chức năng đảm bảo đô thị phát triển năng động. Kế thừa và điều chỉnh cho phù hợp các khu chức năng của đồ án đã được phê duyệt. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Cải tạo và nâng cấp các khu vực hiện hữu, gắn kết với khu vực phát triển mới.

Căn cứ tính chất và dự báo quy mô phát triển của đô thị theo các giai đoạn, lựa chọn hướng phát triển không gian đô thị cho phù hợp, đạt hiệu quả kinh tế cao nhất, thu hút các nguồn lực đầu tư.

Hướng tới hình thành đô thị “Thương mại – dịch vụ - du lịch – sinh thái” mang những nét đặc trưng của đô thị Hòa Thành.

## 2.2. Mục tiêu

### a. Mục tiêu tổng quát:

Nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong công tác phát triển đô thị và nâng cấp đô thị Hòa Thành theo đúng lộ trình. Khai thác và phát huy các lợi thế, xây dựng đô thị Hòa Thành là đô thị thông minh, là hạt nhân phát triển trong hệ thống đô thị của tỉnh.

### b. Mục tiêu cụ thể:

Cụ thể hóa Chương trình phát triển đô thị của tỉnh; Quy hoạch tỉnh Tây Ninh. Quy hoạch đô thị Hòa Thành với tiêu chí đô thị loại III để đủ tiêu chuẩn thành lập thành phố thuộc tỉnh, giai đoạn đến năm 2025 và tiếp tục phát triển đô thị theo tiêu chí đô thị loại II ở giai đoạn tiếp theo.

Xác định các chỉ tiêu đất đai, quy mô dân số các vùng phát triển đô thị và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các công trình kỹ thuật đầu mối. Xác định dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

Hồ sơ quy hoạch được phê duyệt làm cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, chỉ đạo xây dựng kiểm soát phát triển, lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư.

## 3. Dân số, đất đai

### a. Quy mô dân số:

Dân số hiện trạng năm 2023 khoảng 139.853 người. Trong đó dân số nội thị của 4 phường hiện trạng là 68.887 người.

Đến năm 2035: Dân số toàn đô thị khoảng 178.000 người. Trong đó, dân số đô thị khoảng 138.000 người, gồm 6 phường là Long Hoa, Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung, Long Thành Nam, Trường Hòa; dân số ngoại thị là 40.000 người gồm 2 xã là Trường Đông và Trường Tây.

Đến năm 2045: Dân số toàn đô thị khoảng 205.000 người.

### b. Quy mô đất đai:

Tổng diện tích tự nhiên của đô thị Hòa Thành là 8.292,4 ha. Trong đó:

- Đất xây dựng đô thị đến năm 2035: 3.000 ÷ 3.500 ha; Bình quân đất xây dựng đô thị là 150 ÷ 200 m<sup>2</sup>/người.

- Đất xây dựng đô thị Đến năm 2045: khoảng 3.500 ÷ 4.000 ha; Bình quân đất xây dựng đô thị là 150 ÷ 200 m<sup>2</sup>/người.

## 4. Quy định về không gian kiến trúc cảnh quan

### 4.1. Nguyên tắc tổ chức:

- Tuân thủ định hướng của các quy hoạch cấp trên. Kế thừa các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn, giải quyết các tồn tại vướng mắc của đồ án cũ. Phát triển đô thị Hòa Thành đúng với tính chất vai trò, phù hợp với các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tạo dựng nên môi trường đô thị sinh thái và phát triển bền vững.

- Hình thành không gian đô thị đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, mật độ xây dựng, tầng cao.

- Xác định các giải pháp, nguyên tắc liên kết, kết nối không gian, hạ tầng và kiến trúc trong toàn khu vực.

- Xác định các khu vực có giá trị cảnh quan để bảo vệ và khai thác tạo lập cảnh quan không gian đô thị.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, Tòa thánh Tây Ninh thì việc lập dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ theo quy định pháp luật, được cấp thẩm quyền phê duyệt; việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được thực hiện theo quy chế riêng (nếu có).

- Đối với khu vực ven sông Vàm Cỏ Đông, việc triển khai thực hiện quy hoạch và các dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, mở rộng và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện có sẽ được thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

- Đối với các cụm công nghiệp: Quy mô, vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; đồng bộ với các quy hoạch ngành đã được phê duyệt, nhằm bảo đảm nhu cầu phát triển kinh tế địa phương, ổn định đời sống, an sinh xã hội.

- Đối với nội dung hạ tầng kỹ thuật như chất thải rắn, nghĩa trang ... yêu cầu thực hiện và quản lý theo quy hoạch ngành đã được phê duyệt và rà soát, điều chỉnh kịp thời

### 4.2. Phân vùng kiến trúc cảnh quan

Toàn bộ khu vực nghiên cứu được phân thành 4 vùng không gian đặc thù gồm:

#### **Vùng 1: Khu vực nội thị hiện hữu:**

Khu vực đô thị trung tâm Hòa Thành (khu vực nội thị) phát triển theo mô hình đô thị ô bàn cờ và hướng tâm. Tập trung phát triển đô thị về phía Tây trong đường vành đai QL22B theo 4 phân khu. Đô thị phát triển lan tỏa và giảm dần mật độ từ trung tâm Phường Long Hoa hiện hữu ra đến các khu vực ngoại thị.

#### **Vùng 2: Khu vực đô thị dự kiến mở rộng:**

Phát triển trên cơ sở hạ tầng xã Trường Hòa và xã Long Thành Nam. Cải tạo nâng cấp và bổ sung các công trình hạ tầng xã hội. Bổ sung một số điểm dân cư mới, nâng cấp và lấp đầy các khu dân cư hiện hữu.

Khai thác lợi thế từ sông Vàm Cỏ Đông để làm động lực hình thành và phát triển cụm tiêu thụ công nghiệp Bến Kéo, đồng thời cũng phát triển cảng du lịch tại xã Trường Tây, do vậy cần kiểm soát chặt chẽ cảnh quan, môi trường sinh thái dọc sông.

### **Vùng 3: Khu vực ngoại thị, sinh thái nông nghiệp, làng xóm mật độ thấp:**

Là khu vực dân cư làng xóm mật độ thấp với không gian sinh thái nông nghiệp bao quanh.

Không gian sinh thái nông nghiệp cần hướng tới mô hình nông nghiệp sạch. Đem lại hiệu quả kinh tế cao cho người nông dân.

Hình thành hai khu trung tâm du lịch sinh thái tại hai phường Long Thành Trung và xã Trường Đông.

Cải tạo, chỉnh trang khu vực trung tâm xã Trường Đông và Trường Tây. Khoanh vùng, không phát triển mở rộng các điểm dân cư hiện hữu rải rác, khuyến khích người dân chuyển ra các khu dân cư tập trung.

Bảo tồn các quỹ đất nông nghiệp, khuyến khích chuyển đổi sang mô hình nông nghiệp sạch.

Tại điểm giao cắt giữa QL22B và đường Trần Phú hình thành một trung tâm thương mại cửa ngõ của đô thị.

### **Vùng 4: Khu vực bảo tồn, mang tính đặc chất đặc thù của đô thị Hòa Thành:**

Khu vực Tòa thánh, đây là trung tâm tôn giáo, tín ngưỡng quan trọng nhất không chỉ của đô thị Hòa Thành mà còn của cả Tỉnh Tây Ninh. Khuôn viên nội ô Tòa Thánh Tây Ninh rộng 1 km vuông. Giống như các công trình kiến trúc tôn giáo khác trên toàn thế giới, kiến trúc bố cục Tòa Thánh Tây Ninh cũng chứa đựng những quan điểm triết lý, tôn giáo hoặc huyền học.

Toàn bộ khu nội ô Tòa Thánh có hàng rào bao bọc xung quanh, có gần 100 công trình kiến trúc tôn giáo lớn nhỏ khác nhau như Tòa Thánh, Báo Ân Từ (Đền thờ Phật Mẫu tạm), các cơ quan Đạo, Bửu tháp chư Chức sắc cao cấp... Liên kết giữa những kiến trúc này là những con đường rộng thênh thang. Với diện tích to lớn như vậy, Tòa Thánh Tây Ninh được xem là một trong những Thánh địa tôn giáo lớn nhất thế giới. Vì vậy đây là khu vực cần nghiên cứu bảo tồn, tôn tạo nghiêm ngặt.

## **5. Quy định về sử dụng đất đai**

Tổng diện tích tự nhiên của thị xã Hòa Thành là 8.292,43 ha. Cụ thể:

- Đến năm 2035 quy mô dân số là 178.000 người. Đất xây dựng đô thị gồm đất dân dụng và đất ngoài dân dụng, có diện tích là 3.158,01ha. Bình quân đất xây dựng đô thị là 177,42m<sup>2</sup>/người.

+ Đất dân dụng là 1.494,11 ha, chiếm 18,02% tổng diện tích tự nhiên. Đạt chỉ tiêu 83,94m<sup>2</sup>/người.



+ Đất ngoài dân dụng là 1.663,90 ha, chiếm 20,07% tổng diện tích tự nhiên.  
 + Đất nông nghiệp và chức năng khác là 5.134,42ha, chiếm 61,92% tổng diện tích tự nhiên.

- Đến năm 2045 quy mô dân số là 205.000 người. Đất xây dựng đô thị gồm đất dân dụng và đất ngoài dân dụng, có diện tích là 3.623,85ha. Bình quân đất xây dựng đô thị là 176,77m<sup>2</sup>/người.

+ Đất dân dụng là 1.728,53 ha, chiếm 20,84% tổng diện tích tự nhiên. Đạt chỉ tiêu 84,32m<sup>2</sup>/người.

+ Đất ngoài dân dụng là 1.895,32ha, chiếm 22,86% tổng diện tích tự nhiên.

+ Đất nông nghiệp và chức năng khác là 4.668,58ha, chiếm 56,30% tổng diện tích tự nhiên

*Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch:*

TT	Hạng mục sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất (Dân số 139.853 người)			Quy hoạch đến năm 2035 (Dân số 178.000 người)			Quy hoạch đến năm 2045 (Dân số 205.000 người)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> / người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> / người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> / người)
	<b>DIỆN TÍCH ĐÔ THỊ</b>	<b>8.292,43</b>	<b>100,0</b>		<b>8.292,43</b>	<b>100,0</b>		<b>8.292,43</b>	<b>100,0</b>	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>1.837,59</b>	<b>22,16</b>	<b>131,39</b>	<b>3.158,01</b>	<b>38,08</b>	<b>177,42</b>	<b>3.623,85</b>	<b>43,70</b>	<b>176,77</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.195,06</b>	<b>14,41</b>	<b>85,45</b>	<b>1.494,11</b>	<b>18,02</b>	<b>83,94</b>	<b>1.728,53</b>	<b>20,84</b>	<b>84,32</b>
1.1	Đất đơn vị ở	952,90	11,49	68,14	1083,73	13,07	60,88	1228,46	14,81	59,92
<i>a</i>	<i>Đất đơn vị ở hiện hữu cải tạo chính trang (1)</i>	952,896			993,73			1020,96		
<i>b</i>	<i>Đất đơn vị ở mới (2)</i>	0,00			90,00			207,50		
1.2	Đất hỗn hợp (Đơn vị ở và dịch vụ công cộng đô thị) (3)	0,00	0,00	0,00	20,00	0,24	1,12	23,70	0,29	1,16
1.3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	22,81	0,28	1,63	42,88	0,52	2,41	57,04	0,69	2,78
1.4	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	10,14	0,12		22,74	0,27		22,74	0,27	
1.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	6,72	0,08	0,48	53,84	0,65	3,02	92,84	1,12	4,53
1.6	Giao thông đô thị	202,49	2,44		264,94	3,19		297,77	3,59	
<i>a</i>	<i>Đất đường giao thông</i>	202,49			216,94			242,57		
<i>b</i>	<i>Bãi đỗ xe</i>	0,00			48,00		2,70	55,20		2,69
1.7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị (TXL, nhà máy nước..)	0,00	0,00		5,98	0,07		5,98	0,07	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>642,53</b>	<b>7,75</b>		<b>1.663,90</b>	<b>20,07</b>		<b>1.895,32</b>	<b>22,86</b>	
2.1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	193,24	2,33		230,11	2,77		252,67	3,05	
2.2	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	0,00	0,00		0,00	0,00		3,57	0,04	
2.3	Đất dịch vụ, du lịch (4)	49,29	0,59		388,29	4,68		543,59	6,56	
2.4	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	0,00	0,00		2,24	0,03		2,24	0,03	
2.5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (cây xanh sinh thái)	0,00	0,00		371,35	4,48		371,35	4,48	
2.6	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		99,17	1,20		99,16	1,20	
2.7	Đất di tích, tôn giáo	84,00	1,01		101,57	1,22		101,57	1,22	

2.8	Điểm dân cư nông thôn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.8	Đất an ninh	1,73	0,02	1,89	0,02	1,89	0,02	
2.10	Đất quốc phòng	1,51	0,02	6,16	0,07	6,16	0,07	
2.11	Đất giao thông đối ngoại	312,02	3,76	462,02	5,57	512,02	6,17	
2.12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	0,74	0,01	1,10	0,01	1,10	0,01	
<b>B</b>	<b>Đất nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>6.454,84</b>	<b>77,84</b>	<b>5.134,42</b>	<b>61,92</b>	<b>4.668,58</b>	<b>56,30</b>	
1	Đất sản xuất nông nghiệp (trồng lúa, màu,...)	5.998,81	72,34	4.685,25	56,50	4.219,41	50,88	
2	Đất rừng đặc dụng	6,49	0,08	6,49	0,08	6,49	0,08	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	87,6	1,06	72,60	0,88	67,60	0,82	
4	Đất vật liệu xây dựng, làm gốm	2,63	0,03	2,63	0,03	2,63	0,03	
5	Đất thủy lợi	106,72	1,29	106,72	1,29	106,72	1,29	
6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, NHT	55,86	0,67	55,86	0,67	55,86	0,67	
7	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	181,19	2,19	181,19	2,19	186,19	2,25	
8	Đất hồ, ao, đầm	15,54	0,19	23,68	0,29	23,68	0,29	

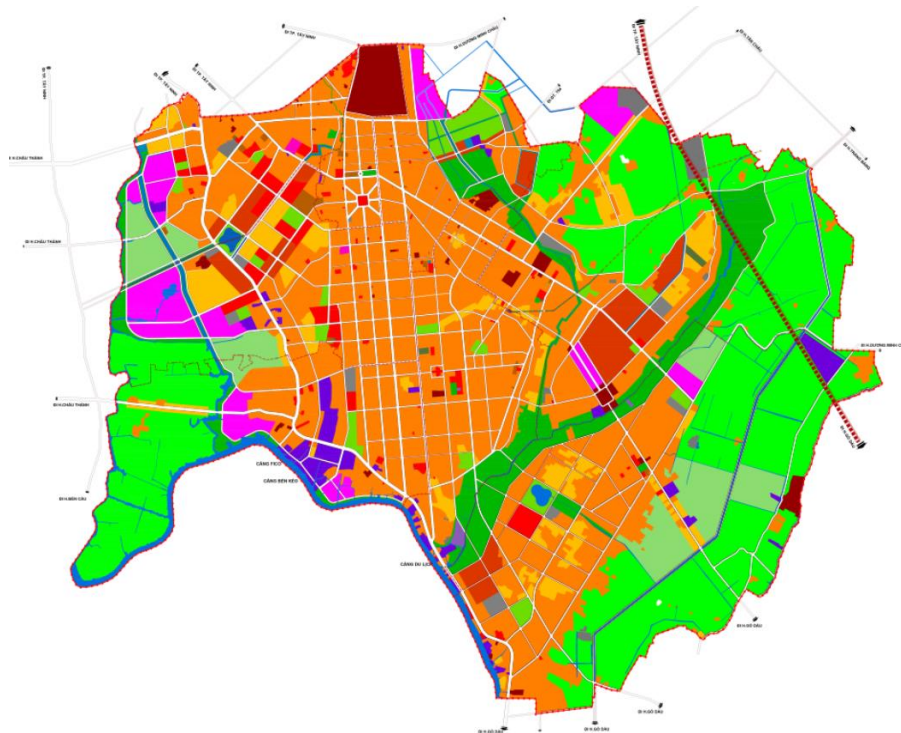
**Ghi chú:**

(1) Đất đơn vị ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Chỉ tính phần đất ở hiện hữu không tính phần đất vườn, đất canh tác trong khu ở hiện hữu.

(2) Đất đơn vị mới: Trong đó, diện tích đất ở chiếm khoảng 50% do một số khu vực xác định phạm vi đất ở để đảm bảo nghiên cứu mang tính chất tổng thể đô thị, tránh manh mún và phù hợp với văn hóa tập quán sinh sống của người dân.

(3) Đất hỗn hợp: Trong đó, đồ án QHC xác định khoảng 10% quỹ đất dành cho nhóm nhà ở, đất dịch vụ được tính là đất ngoài dân dụng. Phạm vi chi tiết sẽ được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết

Vị trí, diện tích, ranh giới cụ thể của các khu chức năng sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xã nông thôn mới và quy hoạch các khu chức năng đặc thù.



**Định hướng phát triển không gian đô thị Hòa Thành**

## 6. Quy định kiểm soát các khu vực phát triển đặc biệt

**Hành lang thoát lũ:** Các khu vực hành lang thoát lũ của sông Vàm Cỏ Đông, hệ thống các kênh mương cần được quản lý riêng biệt. Dự án xác định ranh giới thoát lũ, vị trí các tuyến đê và quy định cụ thể hoạt động xây dựng để đảm bảo an toàn.

**Di tích văn hóa lịch sử:** Các di tích văn hóa và lịch sử quan trọng sẽ được lập danh mục cụ thể, xác định các giá trị di sản và ranh giới bảo tồn, tạo cơ sở cho việc bảo vệ và phát triển các di tích theo Luật Di sản.

**Khu vực cảnh quan:** Các cảnh quan có giá trị (như sông Vàm Cỏ Đông, Tòa Thánh Cao Đài, chùa Thiên Lâm Gò Kén, Báo Ân Từ, các khu cảnh quan nông nghiệp,...) sẽ được bảo vệ và phát triển gắn liền với các dự án du lịch. Điều này nhằm khai thác không gian sinh thái, không gian lịch sử tôn giáo cho hoạt động cộng đồng, đồng thời bảo tồn các giá trị tự nhiên.

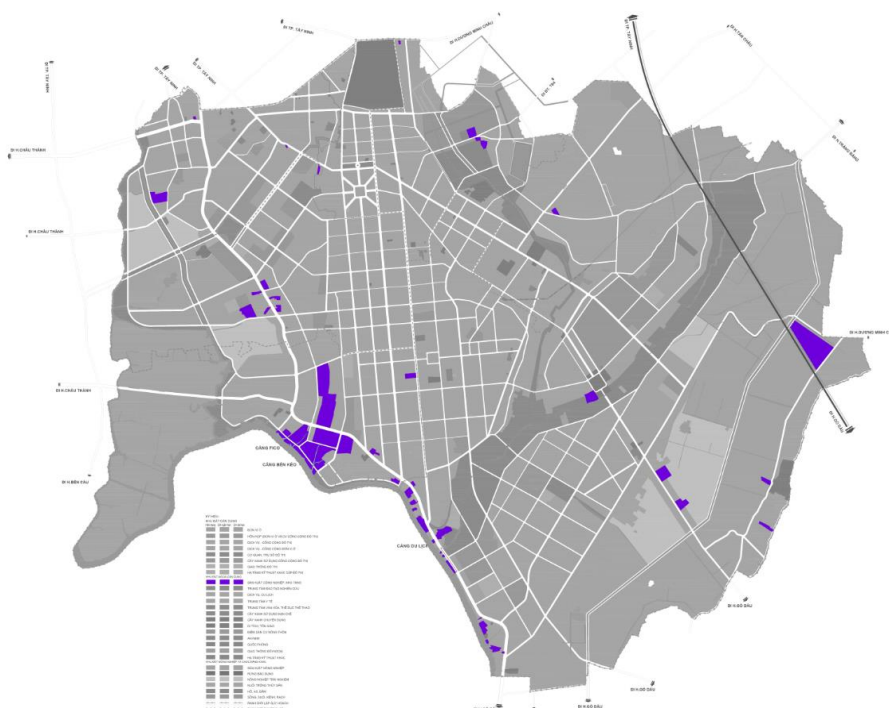
**Khu vực an ninh, quốc phòng:** Hạn chế việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong các khu vực an ninh và quốc phòng. Việc xây dựng trong và xung quanh các khu vực này phải có sự thống nhất và thỏa thuận với các cơ quan có liên quan để đảm bảo tuân thủ quy định pháp lý.

**Kiểm soát xây dựng:** Nghiêm cấm hoạt động xây dựng xâm phạm hành lang bảo vệ vùng thoát lũ, di tích văn hóa lịch sử, tuyến hạ tầng kỹ thuật, các tuyến hạ tầng dự trữ và vùng cảnh quan sinh thái.

**Xây dựng trong khu vực nông nghiệp:** Các công trình, kết cấu hạ tầng trong khu vực sản xuất nông nghiệp cần phải phù hợp với quy hoạch kiến trúc, nhằm đảm bảo không phá vỡ cảnh quan chung của khu vực nông thôn.

## 7. Quy định về hạ tầng kinh tế - xã hội

### 7.1. Đối với Công nghiệp, làng nghề



Xây dựng hoàn chỉnh cụm cảng công nghiệp Bến Kéo. Ưu tiên các ngành nghề sản xuất công nghiệp sạch, công nghệ cao, hỗ trợ công nghiệp làng nghề tại địa phương.

Đối với các cụm công nghiệp: Quy mô, vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; đồng bộ với các quy hoạch ngành đã được phê duyệt, nhằm bảo đảm nhu cầu phát triển kinh tế địa phương, ổn định đời sống, an sinh xã hội.

Phát triển hệ thống làng nghề truyền thống các sản phẩm chính của địa phương là bột củ mì, gạo, nước chấm, nước đá, xẻ gỗ, may mặc, đan lát, gạch... gắn với dịch vụ và xử lý các vấn đề môi trường.

### 7.2. Đối với Khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp tập trung khác

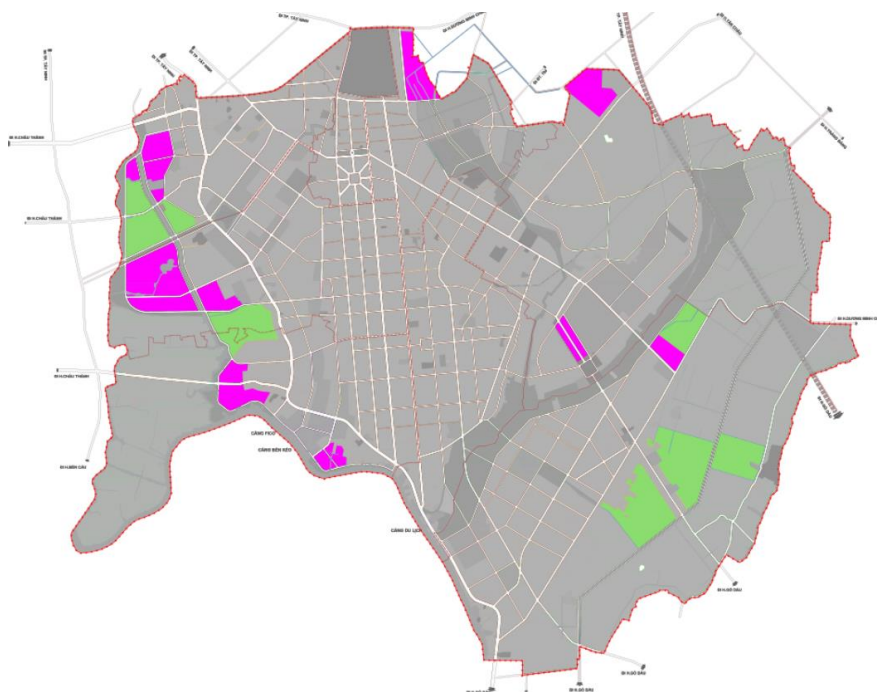
Đảm bảo quản lý hiệu quả hoạt động sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp phát triển bền vững, đồng thời bảo vệ môi trường và cộng đồng.

Giấy phép hoạt động: Tất cả các doanh nghiệp phải có giấy phép đăng ký kinh doanh và giấy phép hoạt động sản xuất được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, doanh nghiệp phải tuân thủ các tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm và an toàn vệ sinh thực phẩm theo quy định của pháp luật.

Phát triển đa ngành nghề: Khuyến khích các doanh nghiệp phát triển sản xuất đa ngành nghề, tạo ra nhiều sản phẩm phong phú, đa dạng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường.

Hạ tầng đồng bộ: Đảm bảo hạ tầng giao thông, điện, nước và thông tin liên lạc trong khu vực được đầu tư đồng bộ, phục vụ cho hoạt động sản xuất.

### 7.3. Đối với hệ thống Dịch vụ thương mại



Tập trung phát triển các khu dịch vụ - thương mại như: Trung tâm thương mại và giải trí CANA, khu vui chơi giải trí sinh thái, ẩm thực Long Trung, cùng với trung tâm tổng hợp hành chính, văn hóa, thương mại mới tại hai phường Hiệp Tân và Long Thành Trung, và trung tâm thương mại dịch vụ Long Hoa.

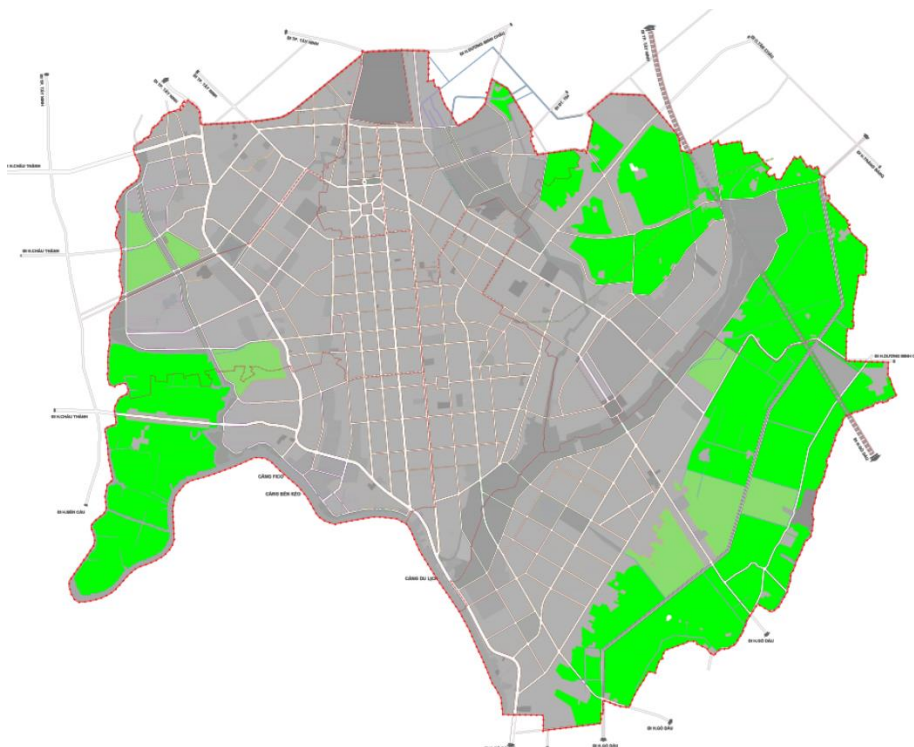
Các khu vui chơi giải trí sinh thái phải đảm bảo an toàn cho trẻ em và gia đình, có các biện pháp bảo vệ môi trường, đồng thời thực hiện các chương trình giáo dục về bảo vệ thiên nhiên cho khách tham quan. Đối với các cơ sở ẩm thực như Long Trung, cần đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm, thực hiện kiểm tra định kỳ về chất lượng thực phẩm, đồng thời khuyến khích các sản phẩm địa phương.

Trung tâm tổng hợp hành chính, văn hóa, thương mại mới tại phường Hiệp Tân và Long Thành Trung sẽ có vai trò kết nối cộng đồng, tổ chức các sự kiện văn hóa và thương mại, thúc đẩy giao lưu giữa các doanh nghiệp và khách hàng. Trung tâm thương mại dịch vụ Long Hoa cần chú trọng đến việc tạo lập một không gian mua sắm thân thiện, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng đa dạng của người dân.

Tại các điểm có hoạt động giao thông đối ngoại lớn, đầu mối giao thông, đầu mối du lịch, bố trí tăng cường các điểm dịch vụ thương mại đặc thù phục vụ cho hành khách và hàng hóa đi qua vùng huyện.

Cải tạo, nâng cấp các trạm cung cấp xăng dầu hiện hữu và xây dựng mới các trạm gắn với các đầu mối giao thông, các điểm tập trung dân cư. Vị trí, quy mô các trạm phải đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo cách ly an toàn đối với các khu vực dân cư.

#### 7.4. Đối với Sản xuất nông nghiệp:



Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung ở các phường mới: Long Thành Nam, Trường Đông, Trường Hòa.

Phát triển ngành nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa lớn, ứng dụng tiến bộ khoa học, đặc biệt là công nghệ sinh học để nâng cao hiệu quả sản xuất, giảm sự phụ thuộc vào thiên nhiên. Chuyển đổi sản xuất nông nghiệp sang sản xuất hàng hóa, chất lượng cao, công nghệ cao, sạch, gắn với ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại.

Phát triển mô hình trang trại chăn nuôi và trang trại tổng hợp. Thực hiện các giải pháp xử lý ô nhiễm môi trường, kiểm soát chất lượng sản phẩm chăn nuôi. Từng bước chuyển đổi hình thức nuôi gia công thành doanh nghiệp chăn nuôi quy mô lớn với công nghệ hiện đại.

Phát triển ngành trồng trọt theo hướng đảm bảo an ninh lương thực. Đẩy mạnh thâm canh tăng năng suất, chất lượng và hiệu quả kinh tế. Tiếp tục thực hiện “dồn điền, đổi thửa” tạo ra những vùng chuyên canh sản xuất hàng hóa tập trung quy mô lớn như lúa, rau an toàn, hoa, cây ăn quả... Đẩy mạnh ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất. Gắn kết sản xuất nông nghiệp với công nghiệp chế biến và ngành thương mại để bảo đảm khả năng tiêu thụ sản phẩm trồng trọt.

Phát triển nông nghiệp bền vững, bảo vệ môi trường và nâng cao đời sống người dân. Việc khai thông và mở rộng các sông, kênh, suối và rạch nước không chỉ giúp cải thiện hệ thống thủy lợi mà còn tạo ra không gian mở, góp phần vào việc phát triển hệ thống nông nghiệp sinh thái gắn với du lịch trải nghiệm nông nghiệp.

Khu vực cây lâu năm phải được quản lý chặt chẽ để bảo đảm bảo vệ các loại cây có giá trị kinh tế cao, đồng thời khuyến khích phát triển khu nông nghiệp sạch với các sản phẩm đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng, an toàn thực phẩm và bảo vệ sức khỏe người tiêu dùng. Khu canh tác nông nghiệp xanh cần được xây dựng dựa trên các phương pháp canh tác hiện đại, tiết kiệm nước, sử dụng phân bón hữu cơ và biện pháp sinh học để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

#### *7.5. Đối với hệ thống công trình trụ sở, cơ quan làm việc*

Các công sở phải tuân thủ quy định về quản lý tài sản nhà nước, đảm bảo việc sử dụng tài sản công hiệu quả, tiết kiệm và có trách nhiệm. Các thiết bị, tài sản trong công sở cần được bảo trì, bảo dưỡng định kỳ để nâng cao tuổi thọ và đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng.

Các công sở phải có biện pháp bảo vệ an toàn cho người lao động và tài sản của nhà nước, bao gồm việc lắp đặt hệ thống camera giám sát, kiểm soát ra vào, và tổ chức lực lượng bảo vệ. Định kỳ cần tổ chức các cuộc tập huấn về an toàn lao động và phòng chống cháy nổ cho cán bộ, công chức, viên chức làm việc tại các trụ sở.

Các trụ sở làm việc phải có hệ thống quản lý thông tin và dữ liệu đảm bảo an toàn, bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật.

Đối với cơ sở hạ tầng, cần đảm bảo các điều kiện cơ bản như nước sạch, điện, thông tin liên lạc và môi trường làm việc. Đồng thời, các công sở cũng cần

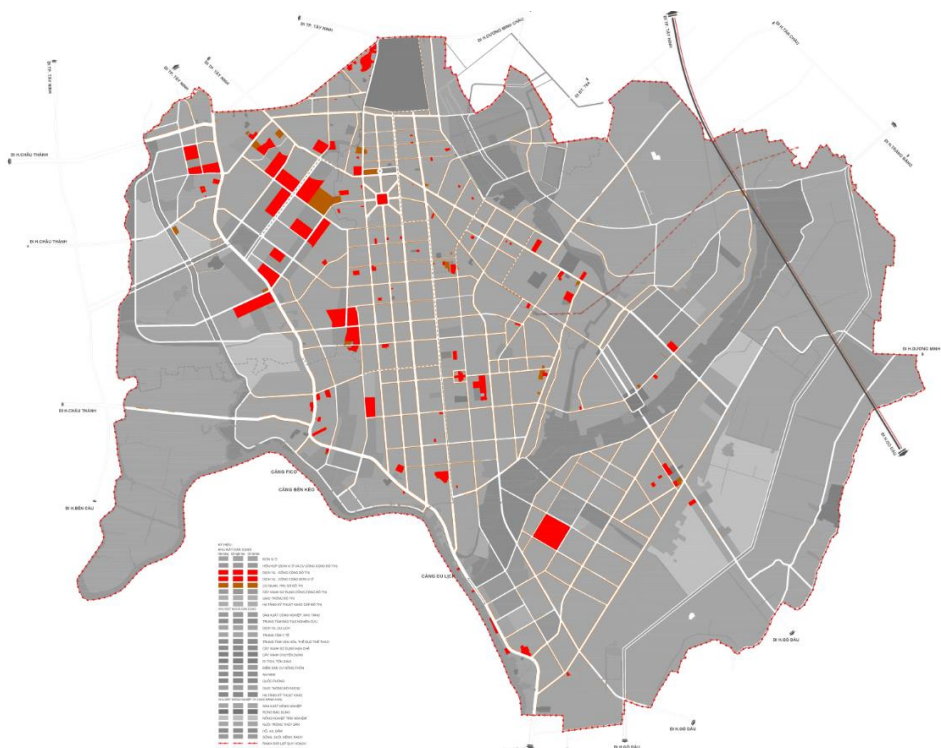
được bố trí hợp lý, tạo không gian làm việc thoải mái, phù hợp với nhu cầu sử dụng của cán bộ, công chức.

#### 7.6. Đối với hệ thống đào tạo và dạy nghề:

Tiếp tục nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang, đầu tư cơ sở vật chất trường Chính trị tỉnh Tây Ninh.

Xây dựng mới Trung tâm GDNN lái xe Hòa Thành tên trục đường Sân Cu (phường Long Thành Bắc) và trung tâm dạy nghề và sát hạch lái xe Phương Linh giáp Sơn Trang Tiên Cảnh phục vụ đào tạo lao động trên địa bàn thị xã Hòa Thành cũng như khu vực lân cận.

Tăng cường công tác tư vấn nghề nghiệp, hướng nghiệp và định hướng nghề nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ, nâng cao chất lượng công tác đào tạo nghề gắn với dự báo nhu cầu thị trường lao động.



#### 7.7. Đối với hệ thống giáo dục phổ thông:

Nâng cao chất lượng giáo dục, đảm bảo an toàn cho học sinh, giáo viên, và cơ sở vật chất trong hệ thống giáo dục phổ thông với các cấp học từ mầm non đến trung học phổ thông.

Các công trình giáo dục cấp đơn vị gồm trường trung học cơ sở, tiểu học và mầm non. Tất cả các trường học được xây dựng khang trang với chiều cao từ 1 đến 3 tầng, đảm bảo môi trường học tập thuận lợi cho học sinh. Hệ thống giáo dục phổ thông hiện có:

Các công trình giáo dục cấp đô thị bao gồm ba trường trung học phổ thông: THPT Lý Thường Kiệt, THPT Nguyễn Trung Trực, và THPT Nguyễn Chí Thanh, cùng với một trường khuyết tật Tây Ninh.

Công trình giáo dục cấp đơn vị bao gồm các trường tiểu học, trung học cơ sở và mầm non, với nhiều trường đạt chuẩn Quốc gia. Các trường tiểu học và trung học cơ sở đều được xây dựng hiện đại, đáp ứng nhu cầu học tập của học sinh.

Các trường học cần được duy trì và nâng cấp thường xuyên, đảm bảo điều kiện học tập an toàn, sạch sẽ và thân thiện, cần đảm bảo tỷ lệ giáo viên/học sinh hợp lý, khuyến khích giáo viên tham gia các chương trình đào tạo nâng cao chuyên môn và nghiệp vụ. Đảm bảo chương trình giảng dạy theo đúng quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo, đồng thời tạo điều kiện cho việc phát triển các hoạt động ngoại khóa, thể dục thể thao và nghệ thuật cho học sinh. Thực hiện các đánh giá định kỳ về chất lượng giáo dục và mức độ hài lòng của phụ huynh và học sinh để cải thiện chương trình học. Xây dựng các biện pháp an toàn trong trường học, bao gồm an ninh, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ sức khỏe cho học sinh.

### *7.8. Đối với hệ thống Y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng*

Các công trình y tế trên địa bàn thị xã Hòa Thành với các cơ sở y tế phục vụ cho nhu cầu chăm sóc sức khỏe của cộng đồng.

Các công trình y tế phục vụ cấp đô thị bao gồm:

Trung tâm Y tế thị xã: Là bệnh viện đa khoa tuyến huyện, hạng II, với quy mô 150 giường. Trung tâm này cung cấp các dịch vụ y tế đa dạng, bao gồm khám chữa bệnh, cấp cứu, và các dịch vụ chăm sóc sức khỏe ban đầu.

Bệnh viện Hồng Hưng: Là bệnh viện khách sạn chuẩn 3 sao, thuộc sở hữu tư nhân, có quy mô 300 giường. Bệnh viện này cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe chất lượng cao, với kế hoạch nâng cấp lên 600 giường trong giai đoạn tiếp theo.

Các công trình y tế phục vụ cấp đơn vị ở bao gồm 8 trạm y tế xã, phường, tất cả đều đạt chuẩn quốc gia. Các trạm y tế này có nhiệm vụ cung cấp dịch vụ y tế cơ bản, phòng ngừa bệnh tật, và tuyên truyền giáo dục sức khỏe cho cộng đồng.

Các cơ sở y tế phải đảm bảo tuân thủ các quy định và tiêu chuẩn về chất lượng dịch vụ y tế của Bộ Y tế, bao gồm việc đảm bảo cơ sở vật chất, trang thiết bị y tế hiện đại và đủ nhân lực. Cần duy trì đội ngũ nhân viên y tế có trình độ chuyên môn cao, tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng và nghiệp vụ cho nhân viên y tế. Tăng cường hoạt động của các trạm y tế xã, phường, tập trung vào phòng bệnh, bảo vệ sức khỏe, và nâng cao ý thức chăm sóc sức khỏe của người dân. Thực hiện các chương trình khảo sát hài lòng của người bệnh và cộng đồng để đánh giá chất lượng dịch vụ và điều chỉnh kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả phục vụ. Đảm bảo các biện pháp an toàn trong công tác khám chữa bệnh, phòng ngừa lây nhiễm và kiểm soát dịch bệnh, đồng thời nâng cao ý thức bảo vệ sức khỏe cộng đồng.

Xây dựng và duy trì cơ sở hạ tầng y tế: Đảm bảo các cơ sở y tế được đầu tư xây dựng, nâng cấp và bảo trì định kỳ để phục vụ tốt nhất cho nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.

Thu hút, khuyến khích phát triển các bệnh viện, phòng khám tư nhân để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân trong thị xã.

### *7.9. Đối với Công trình, thiết chế văn hóa*



Các công trình văn hóa, thể dục thể thao trên địa bàn thị xã Hòa Thành là phục vụ nhu cầu hoạt động văn hóa, giải trí, thể thao của cộng đồng dân cư.

Các công trình văn hóa, TDTT cấp đô thị bao gồm: Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh Thị xã Hòa Thành: Bao gồm 2 công trình đặt tại hai địa điểm trên đường Phạm Văn Đồng, phường Long Hoa và đường Phạm Thái Bường, phường Hiệp Tân. Trung tâm này có trụ sở làm việc, câu lạc bộ, đài truyền thanh, thư viện, nhà văn hóa dân tộc Khơ me, sân vận động, và nhà thi đấu. Đây là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, nghệ thuật, thể dục thể thao và các sự kiện cộng đồng. Có một số hồ bơi tư nhân được xây dựng tại các xã phường, phục vụ nhu cầu tập luyện và giải trí của người dân.

Nhà văn hóa các phường, xã: Thường gắn liền với khu vực trụ sở Ủy ban Nhân dân bao gồm các sân thể thao, sân bóng đá, bóng chuyền và các cơ sở văn hóa phục vụ cộng đồng.

Văn phòng khu phố, nhà văn hóa và sân chơi: Tại các khu phố, tổ dân phố, và ấp, có văn phòng khu phố, nhà văn hóa và sân chơi, sân thể thao để phục vụ hoạt động sinh hoạt cộng đồng.

Quản lý và phát triển các công trình văn hóa, thể thao: Cần đảm bảo các công trình văn hóa, TDTT được xây dựng, duy trì, và nâng cấp theo tiêu chuẩn chất lượng, đáp ứng nhu cầu hoạt động văn hóa, thể thao của cộng đồng. Tổ chức thường xuyên các hoạt động văn hóa, nghệ thuật, thể thao cho cộng đồng, khuyến khích người dân tham gia vào các hoạt động này để nâng cao tinh thần đoàn kết và phát triển văn hóa địa phương. Hỗ trợ và tạo điều kiện cho các tổ chức, câu lạc bộ thể thao, văn hóa hoạt động hiệu quả tại các cơ sở văn hóa, thể thao. Đặc biệt chú trọng đến việc bảo tồn các giá trị văn hóa dân tộc, tổ chức các sự kiện văn hóa truyền thống nhằm nâng cao ý thức cộng đồng về văn hóa dân tộc. Các công trình văn hóa, thể thao cần đảm bảo an toàn trong hoạt động, duy trì vệ sinh môi trường và an ninh trật tự tại các địa điểm sinh hoạt cộng đồng.

Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng: Tích cực khuyến khích người dân tham gia vào việc quản lý, duy trì và bảo vệ các công trình văn hóa, thể thao nhằm tạo ra môi trường sống lành mạnh và thân thiện.

## **8. Quy định về hạ tầng kỹ thuật**

### *8.1. Giao thông:*

#### a. Quy định chỉ tiêu chung:

- Quy định tỷ lệ đất giao thông đô thị tính đến cấp đường chính khu vực (không tính giao thông tĩnh) là 14,87%. Chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường tính đến đường chính khu vực: 5,85 Km/Km<sup>2</sup>;

- Quy định xây dựng mạng lưới giao thông chú ý đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng giao thông công cộng thân thiện môi trường, đi bộ và xe đạp.

- Có kế hoạch lập, thẩm định, và phê duyệt hồ sơ cắm mốc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt để tổ chức cắm mốc ngoài hiện trường, phục vụ công tác quản lý xây dựng, chống lấn chiếm.

- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải.

- Khuyến khích:

+ Đầu tư và phát triển hệ thống giao thông gắn với các tiện ích đô thị. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Nghiên cứu kết nối hệ thống giao thông công cộng với hệ thống đi bộ, trung chuyển đa phương thức.

+ Xây dựng và tổ chức hệ thống giao thông dành cho người khiếm khuyết.

- Hạn chế: Sử dụng lòng đường, vỉa hè làm bãi đỗ xe.

- Cấm: Xây dựng các công trình vi phạm các hành lang an toàn giao thông và lấn chiếm các hàng lang dành cho việc xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch. Lấn chiếm lòng đường, vỉa hè để họp chợ.

b. Quy định chung về các công trình giao thông

- Các công trình giao thông của Quốc gia và Thị xã:

+ Đường sắt: Xây dựng đường sắt từ thị trấn Gò Dầu đến thị xã Tây Ninh trước năm 2030 hướng tuyến đi song song với đường cao tốc Gò Dầu – Xamat.

+ Đường thủy: Duy trì hoạt động và nâng cấp 02 cảng đang khai thác: cảng Xi măng Fico, cảng Bến Kéo. Quy hoạch mới cảng du lịch trên sông Vàm Cỏ Đông tại xã Trường Tây.

+ Đường bộ:

Quy hoạch mới cao tốc Gò Dầu - Xa Mát (CT.32), quy mô 4 làn xe;

Nâng cấp tuyến Quốc lộ 22B đoạn tuyến đi qua thị xã quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị với làn xe chính 6 làn và làn xe phụ mỗi bên 2 làn, lộ giới 52m;

Đường trục chính đô thị: Nâng cấp đường Hùng Vương, Tôn Đức Thắng đạt tiêu chuẩn đường trục chính đô thị. Đường Hùng Vương: đoạn tuyến từ Châu Văn Liêm đến Phạm Văn Đồng: mặt cắt ngang rộng 30m; đoạn tuyến từ Phạm Văn Đồng đến Huỳnh Thanh Mừng: mặt cắt ngang rộng 40m. Đường Tôn Đức Thắng: đoạn tuyến từ Huỳnh Thanh Mừng đến đường 66 Phạm Hùng: mặt cắt ngang rộng 40m, đoạn tuyến từ đường 66 Phạm Hùng đến Quốc lộ 22B: mặt cắt ngang rộng 30m;

Đường chính đô thị: Nâng cấp Trần Phú, An Dương Vương, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Huệ, Nguyễn Du, Bùi Thị Xuân, Trương Quyền, Ngô Thời Nhiệm: quy mô mặt cắt 40m. Đường Phạm Văn Đồng, Nguyễn Văn Linh (đoạn tuyến từ Nguyễn Huệ đến ĐH 09), Châu Văn Liêm: quy mô mặt cắt 36m. Tuyến đường Lý Thường Kiệt, Phạm Hùng, Hóc Trâm, Trường Đông, Nguyễn Lương Bằng, đường 24 Trịnh Phong Đáng: quy mô mặt cắt 30m. Quy hoạch mới đường N13, đường ĐH 09: quy mô mặt cắt 36m; đường ĐH 05, đường N19: quy mô mặt cắt 30m;

Đường liên khu vực: Nâng cấp 38 Phạm Hùng, Trịnh Phong Đáng: có quy mô mặt cắt ngang rộng 20,5m. Đường Hai Bà Trưng kéo dài, có quy mô mặt cắt ngang rộng 30m. Đường Nguyễn Văn Linh: đoạn tuyến từ ĐH 09 đến Trí Huệ Cung có quy mô mặt cắt ngang rộng 36m; đoạn tuyến quanh Trí Huệ Cung mặt cắt ngang 20,5m; đoạn tuyến từ Trí Huệ Cung đến Nguyễn Lương Bằng mặt cắt ngang 36m; đoạn tuyến Nguyễn Lương Bằng đến Gò Dầu mặt cắt ngang 30m. Quy hoạch mới đường N1 mặt cắt ngang 26m. Đường LTB 01, đường N4 có quy

mô mặt cắt ngang rộng 30m;

Đường chính khu vực: Đối với các đường đi qua Khu vực đô thị mới, không bị hiện trạng và dự án hạn chế thì lựa chọn chiều rộng lộ giới từ 20,5m đến 30m. Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có;

Đường khu vực: Đối với các tuyến xây mới đảm bảo bề rộng nền đường từ 15-17m, hè mỗi bên từ 3m trở lên;

- Các tuyến đường tỉnh lộ, huyện lộ, giao thông nông thôn:

+ Nâng cấp các tuyến đường: ĐT.781, ĐT.784D, đạt tiêu chuẩn cấp III, quy mô 4 làn xe, lộ giới quản lý rộng 30-40m.

+ Quy hoạch mới các tuyến đường: ĐT.786B, ĐT.786C, ĐT.786D, ĐT.786E đường đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp II hoặc cấp III có lộ giới từ 30-45m.

+ Các tuyến đường ngoài đô thị quy hoạch đảm bảo quy mô đường đường cấp IV đồng bằng với bề rộng nền 9-10m, mặt đường 7m và bố trí vỉa hè cho các đoạn tuyến đi qua các khu đông dân cư và các khu vực sản xuất (áp dụng phù hợp với đặc thù hiện trạng của từng khu vực cụ thể).

+ Cải tạo, nâng cấp đường liên xã, liên thôn, đường làng, ngõ xóm, giao thông nội đồng, phấn đấu: 100% mặt đường được kiên cố hóa, nâng cấp tuyến đạt cấp V, VI hoặc cấp đường A giao thông nông thôn.

- Bến bãi đỗ xe

+ Quy hoạch 01 bến xe khách đối ngoại Bến Xe tỉnh Tây Ninh nằm tại ngã ba Mít Một – phường Hiệp Tân, quy mô bến xe loại I, quy mô 4ha.

+ Bãi đỗ xe phân loại và tính toán cho 3 khu vực như sau:

Khu vực trung tâm thị xã hiện hữu: Bố trí chung với bãi đỗ xe của các khu vực lân cận cho phép sử dụng lòng đường trên một số tuyến đường có đủ bề rộng làm bãi đỗ.

Khu vực xây dựng mới, phát triển mở rộng thiết kế các bãi đỗ xe cho phép cả lượng xe quá cảnh qua khu vực này lưu đỗ, đồng thời ghép diện tích bãi đỗ xe các khu vực lân cận.

Khu vực ngoại thành chỉ bố trí quy hoạch bãi đỗ, điểm đỗ xe cho các khu vực dân cư tập trung, các công trình công cộng đã xây dựng trước đây không có đủ bãi đỗ

- Giao thông công cộng:

+ Sử dụng bến xe Hòa Thành thành bến xe buýt nội thị, xây dựng các tuyến buýt từ khu vực trung tâm đi các đô thị lân cận trên các tuyến:

+ TP. Tây Ninh – Hòa Thành – Bến xe An Sương (TP.HCM): trên trục đường QL.22B

+ Hòa Thành – Xa Mát: trên trục đường QL.22B

+ Hòa Thành – Bình Dương: trên trục đường ĐT.781:

d. Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông:

- Đối với đường ngoài đô thị: đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến và công trình đường bộ theo qui định của Luật Giao thông đường bộ; Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 21/04/2022 Nghị định quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Đối với đường đô thị: phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây

dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với đường thủy: Tuân thủ các quy định của Luật đường thủy nội địa số 23/2004/QH11; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giao thông đường thủy nội địa ngày 17 tháng 6 năm 2014; Nghị định số 24/2015/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ và Thông tư quy định về quản lý đường thủy nội địa của BGTVT số 15/2016/TT-BGTVT, ngày 30/6/2016.

- Đối với đường sắt: Tuân thủ các quy định của Luật đường sắt số 35/2005/QH11; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đường sắt số 06/2017/QH14.

### 8.2. Nền xây dựng:

- Cao độ xây dựng không chế khu vực dân dụng ở đô thị Hòa Thành,  $H_{xd} \geq +2,4m$ .

- Cao độ xây dựng không chế khu vực công nghiệp,  $H_{xd} \geq +2,6m$ .

- Cao độ xây dựng cây xanh, và dự kiến phát triển,  $H_{xd} \geq +2,1m$ .

Đối với các khu vực hiện trạng: Giữ nguyên cao độ hiện trạng và có giải pháp cải tạo hệ thống thoát nước cho các khu vực bị ngập úng cục bộ.

Đối với các khu vực xây dựng mới nâng cao nền đảm bảo cao độ xây dựng tối thiểu, tùy nhiên tùy vào điều kiện của khu vực nếu không thể đảm bảo cao độ nền xây dựng thì phải có giải pháp thoát nước đảm bảo không bị ngập úng.

### 8.3. Thoát nước mưa:

- Đối với các khu đô thị mới, các khu công nghiệp tập trung sẽ xây hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Đối với các khu vực hiện trạng: sử dụng hệ thống thoát nước chung, trong tương lai gần cần đầu tư xây dựng thành hệ thống nửa riêng. Nước thải sẽ đưa về khu xử lý trước khi xả ra môi trường bằng cách xây dựng hệ thống giếng tách và công bao.

- Kết cấu hệ thống là cống tròn BTCT, cống hộp BTCT, mương xây nắp đan, mương xây hở.

- Các cửa xả ra sông, rạch bố trí phai ngăn triều tự động đóng mở.

- Hướng thoát nước chính ra Sông Vàm Cỏ Đông, suối Giải Khổ, suối Rạch Rễ, rạch Sê vil.

- Bao gồm 3 lưu vực thoát nước mưa chính như sau:

+ Lưu vực 1: Hướng thoát chính từ phía Đông Bắc thấp dần xuống Tây Nam vào rạch Sê Vil và sau đó chảy vào sông Vàm Cỏ Đông.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát chính từ phía Đông và Tây đổ về trung tâm là Suối Giải Khổ và hồ điều hòa.

+ Lưu vực 3: Hướng thoát chính từ phía Đông sang Tây đổ về Suối Rạch Rễ.

- Nạo vét ao hồ hiện có, kè gia cố bờ.

- Bảo vệ hành lang các khe tự thủy, sông, suối tuân thủ Luật Thủy lợi.

### 8.4. Cấp điện:

- Quy định chung tuân thủ theo:

+ QCVN 01:2021/BXD (Thông tư 01/2021/TT-BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ QCVN 07-5:2023/BXD (Thông tư 15/2023/TT-BXD-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện).

+ Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

+ Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 14/2020/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

- Quy định cụ thể:

+ Nguồn điện: Trạm biến áp 110kV Hòa Thành 2 công suất 2x63MVA xây dựng tại phường Trường Tây đảm bảo hành lang theo quy định của pháp luật.

+ Lưới điện cao thế:

Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho các tuyến điện 220KV từ trạm 220kV Tây Ninh 2x250MVA và trạm 220kV Tây Ninh 1 2x250MVA, 110KV từ trạm 110kV Hòa Thành đi trạm biến áp 110kV Hòa Thành 2 theo đúng quy định của pháp luật. Hành lang an toàn điện đối với đường dây 110kV là 4m và 220kV là 6m tính từ đường dây ngoài cùng ra 2 phía mỗi bên.

+ Lưới điện trung thế:

Cải tạo nâng lưới điện trung thế 22KV để đảm bảo cung cấp điện cho các hộ phụ tải trong tương lai. Các đường dây 22KV khu vực trung tâm đô thị và khu du lịch xây dựng mới phải sử dụng cáp ngầm, loại cáp XLPE chống thấm dọc. Các khu vực khác dùng đường dây nổi loại cáp nhôm AAAC bọc cách điện. Lưới điện 22KV có kết cấu mạch vòng kín, bình thường vận hành hở. Các trạm lưới 22KV sử dụng loại trạm kín kiểu xây hoặc Kiost; đặt tại trung tâm các phụ tải điện khu vực.

#### 8.5. Thông tin liên lạc:

- Quy định chung tuân thủ theo:

+ QCVN 01:2021/BXD (Thông tư 01/2021/TT-BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ QCVN 07-8:2023/BXD (Thông tư 15/2023/TT-BXD-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình viễn thông).

+ QCVN 33:2019/BTTTT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

+ Nghị định số 49/2017/NĐ-CP ngày 24/4/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 15 của Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06/4/2011 của Chính phủ và Điều 30 của Nghị định số 174/2013/NĐ-CP ngày 13/11/2013 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin và tần số vô tuyến điện.

- Quy định cụ thể:

+ Tổ chức mạng thông tin liên lạc thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

+ Xây dựng mới các điểm truy nhập thuê bao tại các điểm tập trung dân cư với dung lượng từ 500 lines đến 1.000 lines.

+ Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

+ Cải tạo, nâng cấp Host Hoà Thành hiện có nhằm đảm bảo phục vụ tín hiệu cho khu vực.

### 8.6. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước tới năm 2035 là 36.951m<sup>3</sup>/ ngày và tới năm 2045 là 45.042m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Tây Ninh công suất hiện trạng 30.000m<sup>3</sup>/ngày đêm đề xuất công suất đến năm 2045 là 100.000m<sup>3</sup>/ngđ.

- Khu vực bảo vệ nhà máy nước, trạm cấp nước: Cấp I  $\geq$  30m.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước:

+ Kích thước  $300 \leq D < 1000$ : Cấp II  $\geq$  7m.

+ Kích thước  $D \geq 1000$ : Cấp II  $\geq$  15m.

- Khoảng cách tối thiểu giữa đường ống cấp nước đối với các công trình HTKT khác (trong trường hợp không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật): 0,5m.

- Các tuyến ống được thiết kế thành mạng vòng có kích thước từ D110 – D250mm vừa phục vụ cho sinh hoạt và chữa cháy cho các hạng cứu hỏa.

- Vật liệu sử dụng là ống HDPE, các tuyến ống chính được chôn sâu dưới 0,7m và các ống nhánh được chôn sâu 0,5m.

- Cấp nước chữa cháy: Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD. Bố trí các hạng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc hạng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các hạng là 300-400 m..

- Chất lượng nước sinh hoạt phải đảm bảo: Quy chuẩn Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt. Các quy định hiện hành về chất lượng nước sinh hoạt.

- Thiết kế xây dựng các công trình thuộc hệ thống cấp nước phải tuân thủ theo: Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình, tiêu chuẩn thiết kế; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07-1:2023/BXD (Thông tư 15/2023/TT-BXD-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước).

### 8.7. Thu gom và xử lý nước thải:

- Hệ thống thoát nước: Các khu vực đô thị mới, khu công nghiệp xây dựng hệ thống thoát nước riêng; đối với các khu vực dân cư hiện trạng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung sẽ tiến tới chuyển đổi sang thoát nước riêng.

- Các công trình xử lý nước thải:

+ Căn cứ theo địa hình, khung giao thông chính, tổ chức các lưu vực thoát nước.

+ Xây dựng 01 trạm XLNT sinh hoạt tập trung để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt với tổng công suất khoảng 28.000 m<sup>3</sup>/ngđ (2045).

+ Khu vực công nghiệp, y tế, làng nghề theo đặc thù phải bố trí khu xử lý riêng.

+ Nước thải sau xử lý tùy vào nguồn tiếp nhận đạt tiêu chuẩn A hoặc B theo QCVN.

- Các khu vực phát triển trước khi hệ thống thu gom, trạm XLNT tập trung

của đô thị xây dựng phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng đạt tiêu chuẩn. Khi trạm XLNT tập trung xây dựng, tùy nhu cầu có thể xem xét kết nối về trạm XLNT tập trung hoặc tiếp tục duy trì hoạt động trạm XLNT riêng nhưng phải cam kết xử lý đạt chuẩn theo quy định. Trạm XLNT tập trung khi lập dự án phải điều tra, khảo sát nhu cầu xử lý nước để xác định công suất phù hợp, đảm bảo thu gom và xử lý triệt để nước thải phát sinh.

- Khu vực dân cư làng xóm mật độ thấp, khu dân cư nông thôn, dân cư độc lập xa trung tâm, lượng nước thải nhỏ: giải pháp là xử lý cục bộ nước thải cho từng công trình hoặc nhóm công trình. Khi được đô thị hoá, các khu vực này sẽ xây dựng bổ sung hệ thống cống bao và trạm bơm, đưa nước thải về trạm XLNT theo quy hoạch để xử lý. Trạm XLNT cũng sẽ được xây dựng bổ sung các đơn nguyên để đảm bảo công suất xử lý.

- Nghiêm cấm xả thải không qua xử lý dưới bất cứ hình thức nào.

#### *8.8. Thu gom và quản lý chất thải rắn:*

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trên địa bàn cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định.

- Chất thải rắn đô thị được phân loại tại nguồn và thu gom tập trung. Mỗi phường xây dựng 01 điểm trung chuyển CTR, quy mô mỗi điểm trung chuyển từ 200-500m<sup>2</sup>.

- Chất thải rắn nông thôn: Phân loại tại nguồn. Ưu tiên xử lý tại chỗ, tận dụng chất thải phục vụ sản xuất nông nghiệp, năng lượng cho nhu cầu sinh hoạt. Mỗi xã xây dựng 01 điểm trung chuyển CTR. Vị trí và quy mô cụ thể sẽ được xác định cụ thể trong các đề án quy hoạch nông thôn mới.

- CTR từ các nhà máy sản xuất: cần tổ chức phân loại tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại CTR có thể tái chế cho các cơ sở khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. CTR nguy hại thu gom và xử lý riêng; CTR thông thường thu gom cùng CTR sinh hoạt của thị xã về khu xử lý tập trung.

- CTR y tế: Các bệnh viện hoặc các cơ sở y tế trạng bị lò đốt và khu xử lý chất thải rắn y tế theo đúng quy định hiện hành.

- CTR tập trung tại trạm trung chuyển không quá thời gian 2 ngày (48h) được thu gom về 2 khu xử lý của tỉnh tại xã Tân Hưng huyện Tân Châu công suất xử lý 200-250 tấn /ngày và khu xử lý tại Thạnh Đức – huyện Gò Dầu công suất xử lý 250 tấn /ngày.

#### *8.9. Quản lý nghĩa trang*

- Khu vực gồm: 01 nghĩa trang cấp thị xã (nghĩa trang Trường Hòa), quy mô 20,664ha (bao gồm cả nhà tang lễ và cây xanh cách ly) nằm ở phía tây trên nền nghĩa trang hiện có thuộc phường Trường Hòa. Ngoài ra 01 nghĩa trang dịch vụ Sơn Trang Tiên Cảnh tại phường Trường Hoà với quy mô 14,2ha.

- Công nghệ: Hỏa táng, hung táng và cát táng.

- Nghĩa trang mới yêu cầu đảm bảo khoảng cách ATVMT tối thiểu của nghĩa trang hung táng là 1.500m khi chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải từ mộ hung táng, và 500m khi có hệ thống thu gom và xử lý nước thải từ mộ hung táng.

- Khu vực nghĩa trang và nhà tang lễ phải có khoảng cách an toàn, phạm vi

bảo vệ, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.

## **9. Quy định về bảo vệ môi trường**

### **a. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước**

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom CTR theo quy hoạch.

- Tạo hành lang bảo vệ sông hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Khơi thông hệ thống kênh mương và ao, hồ trong huyện. Liên kết các mạch nước, tạo hệ thống mặt nước liên tục, mật độ dàn đều nhằm cải thiện cảnh quan, hỗ trợ tiêu thoát nước khi có mưa lớn.

### **b. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn**

- Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, ga đường sắt, trạm XLNT, khu xử lý tập trung CTR, nghĩa trang, các khu công nghiệp tập trung

- Trồng cây xanh cách ly những đoạn giao thông chính đi qua đô thị, hành lang an toàn lưới điện. Đảm bảo tỷ lệ cây xanh, mặt nước trong đô thị, công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân.

### **c. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất**

- Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

- Đối với khu vực sản xuất nông nghiệp cần hướng dẫn nhân dân áp dụng các biện pháp sử dụng hợp lý thuốc trừ sâu, phân bón hoá học, giảm tối đa sự ô nhiễm gây ra với môi trường đất.

- Thu gom, phân loại và xử lý triệt để CTR phát sinh đặc biệt là tại các điểm du lịch, tập trung đông dân cư.

### **d. Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường:**

- Hệ thống các điểm quan trắc chất lượng môi trường trong thị trấn cần được xây dựng và đảm bảo hoạt động định kỳ.

- Quan trắc tại các điểm nước thải ra nguồn tiếp nhận, thông số quan trắc là hàm lượng kim loại, pH, DO, BOD, COD, dầu tổng số, TSS, tổng nitơ, photpho, NH<sub>4</sub><sup>+</sup>, coliform. Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn, khí độc (SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO), hàm lượng kim loại nặng tại đường giao thông; khu dân cư có nguy cơ bị ảnh hưởng.

### **e. Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường**

- Hệ thống các điểm quan trắc chất lượng môi trường trong huyện cần được xây dựng và đảm bảo hoạt động định kỳ.

- Các dự án xây dựng trên địa bàn huyện đều phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

## **10. Đảm bảo quốc phòng an ninh**

Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh và phù hợp với kế hoạch phòng thủ bảo vệ khu vực thị xã Hòa Thành và vùng xung quanh.

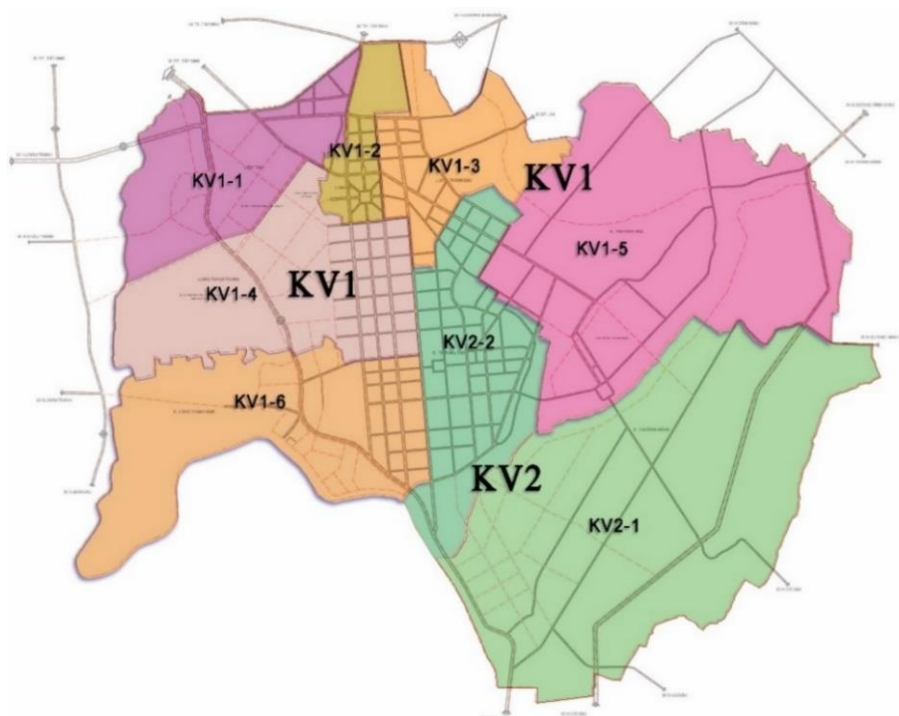
Các cơ sở an ninh quốc phòng hiện hữu cần được nâng cấp, tăng cường khả năng thích ứng với công tác an ninh quốc phòng. Các điểm cao của thị xã Hòa Thành cần được ưu tiên kiểm soát và bảo vệ để phục vụ công tác an ninh quốc phòng.



Trên cơ sở định hướng phát triển không gian mà quy hoạch chung đã xác định, các cơ quan hữu quan cần phải lập quy hoạch an ninh quốc phòng để bảo vệ cho địa phương trong mọi tình huống; Quỹ đất quốc phòng cơ bản giữ nguyên như hiện trạng hiện nay. Trong trường hợp chuyển đổi từ quỹ đất an ninh quốc phòng sang đất dân dụng thì phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch tại khu vực.

## 11. Phân vùng kiểm soát phát triển

Trên cơ sở phân vùng địa hình, phân vùng phát triển kinh tế và phân vùng phát triển không gian của thị xã được đề xuất phân vùng kiểm soát phát triển gồm 2 vùng đặc thù trong đó được chia thành 8 phân khu, cụ thể như sau:



### Vùng 1: Khu vực 1 (Khu vực nội thị)

Khu vực đô thị Hòa Thành gồm 6 phường (Long Hoa, Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung, Long Thành Nam, Trường Hòa) phân chia thành 6 phân khu phát triển từ 1-6, theo ranh giới hành chính. Bao gồm:

- Phân khu 1 (KV1-1): Phân khu phường Hiệp Tân;
- Phân khu 2 (KV1-2): Phân khu trung tâm đô thị Hòa Thành (phường Long Hoa);
- Phân khu 3 (KV1-3): Phân khu phường Long Thành Bắc;
- Phân khu 4 (KV1-4): Phân khu phường Long Thành Trung;
- Phân khu 5 (KV2-2): Phường mới Trường Hòa;
- Phân khu 6 (KV1-6): Phường mới Long Thành Nam.

### Vùng 2: Khu vực 2 (Khu vực ngoại thị)

Khu vực dân cư nông thôn và vùng canh tác nông nghiệp. Gồm xã Trường Đông, và xã Trường Tây (giai đoạn dài hạn nâng cấp lên thành các phường mới). Khu vực này được phân chia thành 2 phân khu phát triển từ theo ranh giới hành chính và ranh giới tự nhiên. Bao gồm:

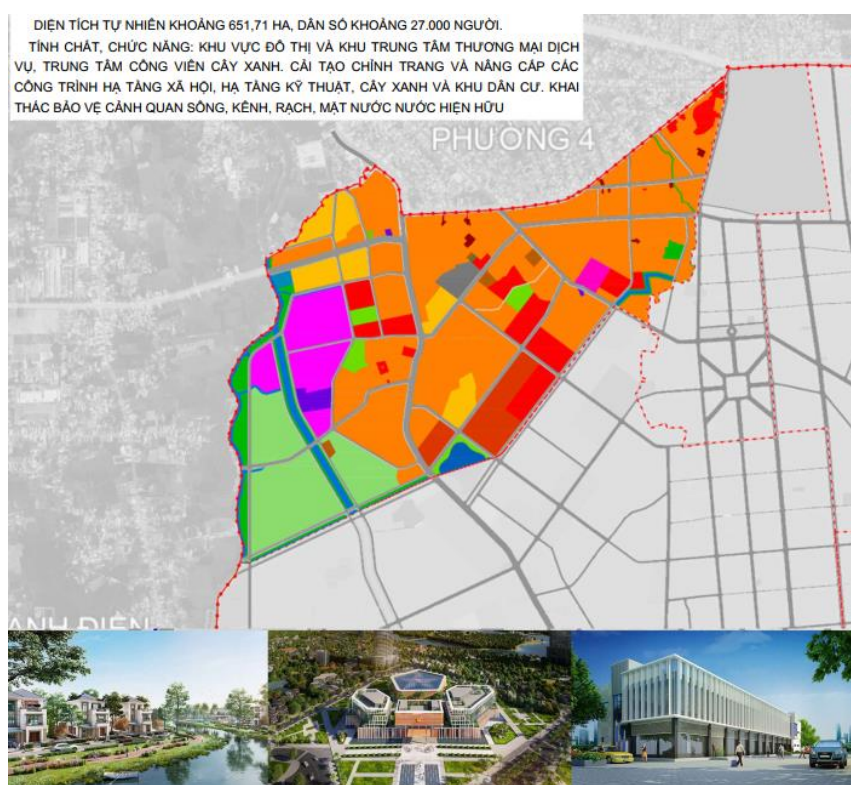
- Phân khu 7 (KV2-1): Xã Trường Đông (giai đoạn dài hạn nâng cấp thành phường);
- Phân khu 8 (KV2-2): Xã Trường Tây (giai đoạn dài hạn nâng cấp thành phường).

## PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 1. Phân khu 1 (KV1-1): Phân khu phường Hiệp Tân

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành cụ thể:

- Phía Bắc giáp thành phố Tây Ninh;
- Phía Nam giáp phường Long Thành Trung;
- Phía Đông giáp phường Long Hoa;
- Phía Tây giáp huyện Châu Thành.



b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích tự nhiên khoảng 651,71 ha Dân số khoảng 27.000 người
Tính chất, chức năng	Khu vực đô thị và khu trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và khu dân cư. Khai thác bảo vệ cảnh quan sông, kênh, rạch, mặt nước nước hiện hữu.
Định hướng chính	Khu trung tâm là khu trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng hình thành mới và trung tâm công viên cây xanh. Khu đô thị là khu cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dân cư; tập trung khai thác quỹ đất trống cho công trình thương mại, dịch vụ, cây xanh và hạ tầng xã

	<p>hội để nâng cao các chỉ tiêu đô thị quy định.</p> <p>Không gian mở: Khai thông và mở rộng các sông, kênh, suối và rạch nước hiện hữu cùng với khu nông nghiệp sinh thái tạo không gian mở cho đô thị.</p>
Chỉ tiêu	<p>Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-65%. Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 15 tầng.</li> <li>- Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>- Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng.</li> <li>- Đất TTCN: mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 70%. tầng cao từ 1-5 tầng.</li> <li>- Công trình điểm nhấn đô thị tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.</li> </ul>

c. Tổ chức thực hiện:

Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

**2. Phân khu 2 (KV1-2): Phân khu trung tâm đô thị Hòa Thành (phường Long Hoa)**

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, cụ thể:

- Phía Bắc giáp thành phố Tây Ninh;
- Phía Nam giáp phường Trường Hòa;
- Phía Đông giáp phường Hiệp Tân;
- Phía Tây giáp phường Long Thành Bắc.



b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích khoảng 139,50 ha (không bao gồm diện tích Tòa Thánh) Dân số khoảng 24.000 người
Tính chất, chức năng	Trung tâm hành chính, chính trị đô thị Hòa Thành, trung tâm tín ngưỡng, tôn giáo. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và khu dân cư. Công viên cây xanh đô thị hiện trạng cải tạo
Định hướng chính	Các khu trung tâm: Trung tâm hành chính, chính trị đô thị Hòa Thành và trung tâm tín ngưỡng, tôn giáo. Các khu ở hiện trạng thuộc khu vực phường Long Hòa được quản lý, cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư. Không gian mở: Hệ thống cây xanh công viên hiện trạng cần được cải tạo, chỉnh trang, chăm sóc thường xuyên.
Chỉ tiêu	<p>Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-65%. Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 15 tầng.</li> <li>- Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>- Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng.</li> <li>- Công trình điểm nhấn đô thị tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng</li> </ul>

c. Tổ chức thực hiện:

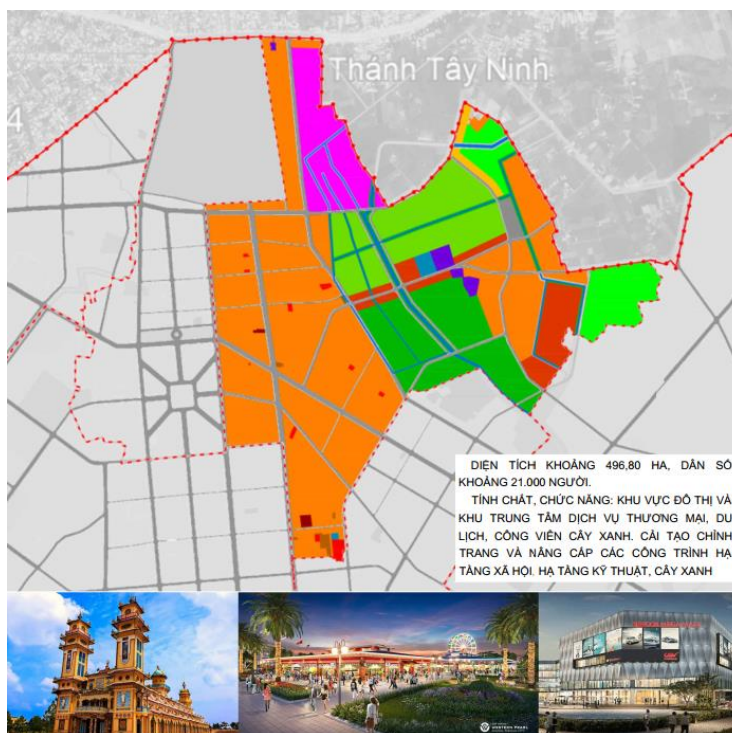
Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

### 3. Phân khu 3 (KV1-3): Phân khu phường Long Thành Bắc

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, cụ thể:

- Phía Bắc giáp thành phố Tây Ninh;
- Phía Nam giáp phường Long Thành Nam;
- Phía Đông giáp phường Long Hoa;
- Phía Tây giáp phường Long Thành Trung.



b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích khoảng 496,80 ha Dân số khoảng 21.000 người
Tính chất, chức năng	Khu vực đô thị và khu trung tâm dịch vụ thương mại, du lịch, công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.
Định hướng chính	Các khu trung tâm dịch vụ du lịch và trung tâm công viên cây xanh. Các khu ở hiện trạng khu Long Thành Bắc được quản lý, cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư.
Chỉ tiêu	Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-60%. Tầng cao

<p>xây dựng tối đa 20 tầng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 15 tầng.</li> <li>- Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>- Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng.</li> <li>- Đất TTCN: mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 70%. tầng cao từ 1-5 tầng.</li> <li>- Công trình điểm nhân đô thị tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng</li> </ul>
--

**c. Tổ chức thực hiện:**

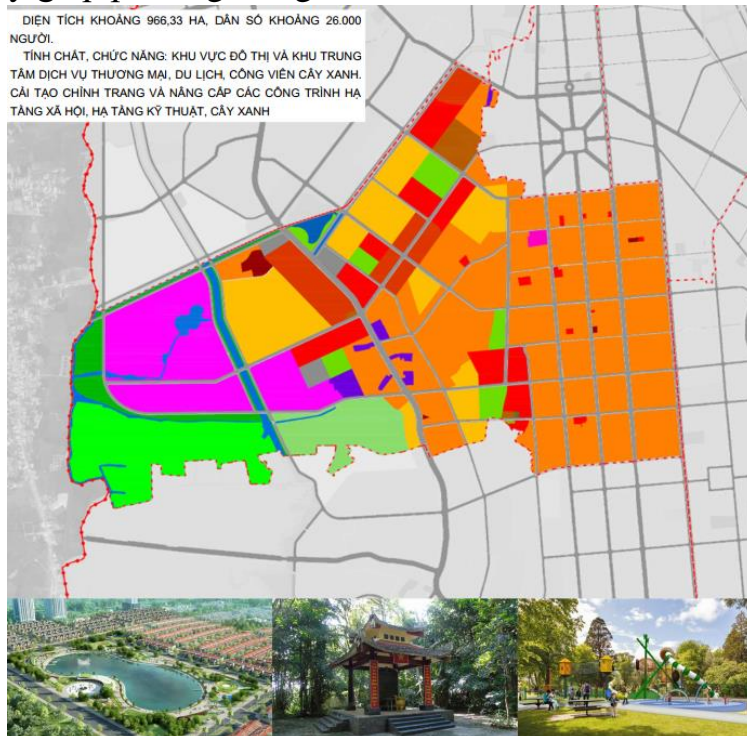
Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

**4. Phân khu 4 (KV1-4): Phân khu phường Long Thành Trung**

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, cụ thể:

- Phía Bắc giáp phường Long Thành Bắc;
- Phía Nam giáp phường Trường Hòa;
- Phía Đông giáp phường Hiệp Tân;
- Phía Tây giáp phường Long Thành Nam.



b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích khoảng 966,33 ha Dân số khoảng 26.000 người
Tính chất, chức năng	Khu vực đô thị và khu trung tâm dịch vụ thương mại, du lịch, công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.
Định hướng chính	Các khu trung tâm: Trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm công viên cây xanh và trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng. Các khu ở hiện trạng thuộc phường Long Thành Trung được quản lý, cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư.
Chỉ tiêu	Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-60%. Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng. - Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 15 tầng. - Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD. - Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng. - Đất TTCN: mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 70%. tầng cao từ 1-5 tầng. - Công trình điểm nhấn đô thị tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.

c. Tổ chức thực hiện:

Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

### 5. Phân khu 5 (KV2-2): Phường mới Trường Hòa

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Trường Hòa (xã Trường Hòa cũ), thị xã Hòa Thành, cụ thể:

- Phía Bắc giáp phường Long Thành Trung;
- Phía Nam giáp xã Trường Đông;
- Phía Đông giáp phường Long Hoa;
- Phía Tây giáp xã Trường Tây.





**b. Nội dung quản lý:**

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Quy mô	Diện tích khoảng 1.810,25 ha Dân số khoảng 22.030 người
Tính chất, chức năng	Khu vực mở rộng đô thị. Phát triển công trình công cộng, đất ở và cây xanh. Phát triển dịch vụ thương mại, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của phường thuộc thành phố, đô thị loại III. Phát triển nông nghiệp gắn với phát triển du lịch.
Định hướng chính	Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của phường thuộc thành phố, đô thị loại III. Khai thác khu vực cây lâu năm, phát triển khu nông nghiệp sạch mới hình thành.
Chỉ tiêu	<p>Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-60%. Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 15 tầng.</li> <li>- Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>- Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng</li> </ul>

**c. Tổ chức thực hiện:**

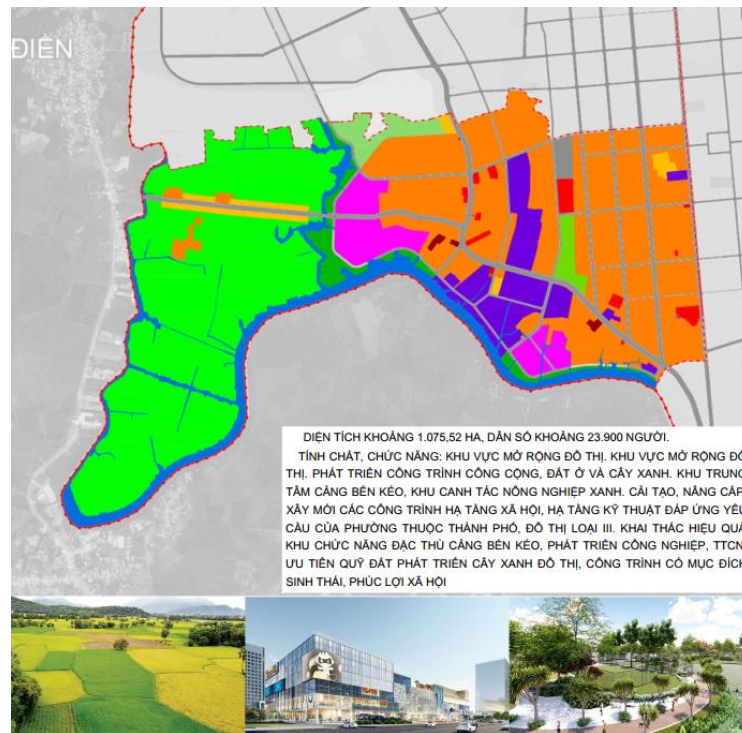
Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

## 6. Phân khu 6 (KV1-6): Phường mới Long Thành Nam

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính phường Long Thành Nam (xã Long Thành Nam cũ), thị xã Hòa Thành, cụ thể:

- Phía Bắc giáp phường Long Thành Bắc;
- Phía Nam giáp huyện Châu Thành;
- Phía Đông giáp phường Long Thành Trung;
- Phía Tây giáp xã Trường Tây.



b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích khoảng 1.075,52 ha Dân số khoảng 23.900 người
Tính chất, chức năng	Khu vực mở rộng đô thị. Khu vực mở rộng đô thị. Phát triển công trình công cộng, đất ở và cây xanh. Khu trung tâm cảng Bến Kéo, khu canh tác nông nghiệp xanh. Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của phường thuộc thành phố, đô thị loại III. Khai thác hiệu quả khu chức năng đặc thù Cảng Bến Kéo, phát triển công nghiệp, TTCN. Ưu tiên quỹ đất phát triển cây xanh đô thị, công trình có mục đích sinh thái, phúc lợi xã hội.
Định hướng chính	Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của phường thuộc thành phố, đô thị loại III. Khai thác hiệu quả khu chức năng đặc thù Cảng Bến Kéo, các quỹ đất trồng tập trung khai thác cho các mục đích sinh thái, cây

	<p> xanh và phúc lợi xã hội.</p>
Chỉ tiêu	<p>Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-60%. Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 15 tầng.</li> <li>- Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>- Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng.</li> <li>- Đất TTCN: mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 70%. tầng cao từ 1-5 tầng</li> </ul>

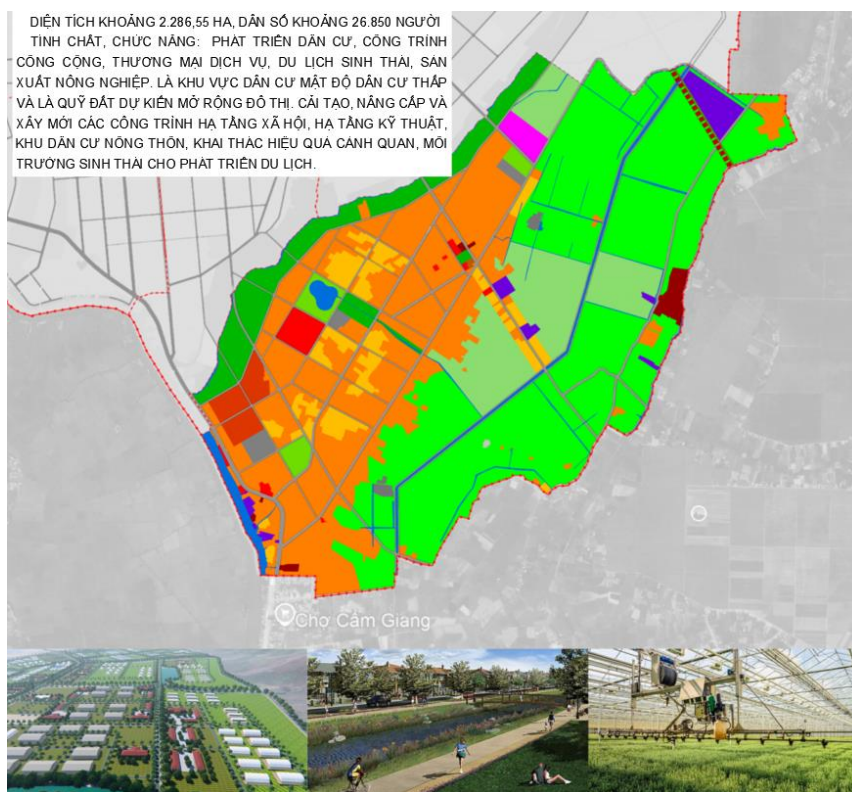
c. Tổ chức thực hiện:

Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

**7. Phân khu 7 (KV2-1): Xã Trường Đông (giai đoạn dài hạn nâng cấp thành phường)**

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, cụ thể:



- Phía Bắc giáp phường Trường Hòa (xã Trường Hòa cũ);
- Phía Nam giáp huyện Châu Thành;

- Phía Đông giáp phường Long Thành Nam;
- Phía Tây giáp xã Trường Tây.

b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích khoảng 2.286,55 ha Dân số khoảng 26.850 người
Tính chất, chức năng	Phát triển dân cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái, sản xuất nông nghiệp. Là khu vực dân cư mật độ dân cư thấp và là quỹ đất dự kiến mở rộng đô thị. Cải tạo, nâng cấp và xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư nông thôn, khai thác hiệu quả cảnh quan, môi trường sinh thái cho phát triển du lịch.
Định hướng chính	Là trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng hình thành mới và trung tâm dịch vụ du lịch, trong đó định hướng phát triển du lịch sinh thái và các khu vực dân cư nông thôn với mật độ dân cư thưa thớt, quỹ đất xây mới còn nhiều.  Ưu tiên tại khu vực này là cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư nông thôn, đặc biệt khai thác hiệu quả dây sinh thái và khu dịch vụ du lịch mới hình thành.
Chỉ tiêu	Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-60%. Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng.  - Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 10 tầng.  - Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.  - Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng.  - Đất TTCN: mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 70%. tầng cao từ 1-5 tầng.  - Công trình điểm nhấn đô thị tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng

c. Tổ chức thực hiện:

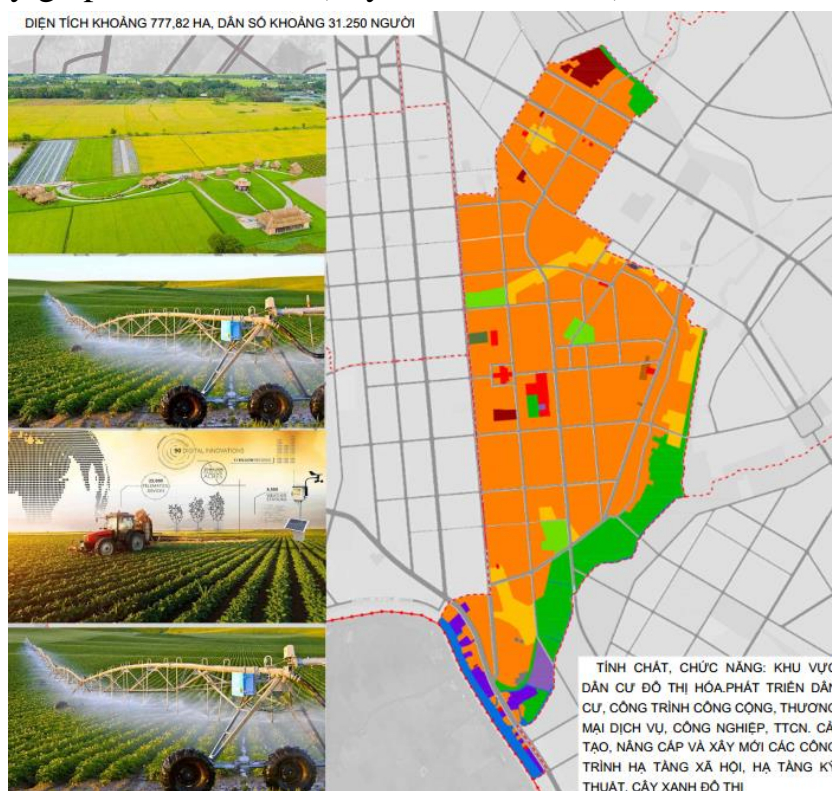
Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

## 8. Phân khu 8 (KV2-2): Xã Trường Tây (giai đoạn dài hạn nâng cấp thành phường)

a. Giới hạn, phạm vi: Thuộc địa giới hành chính xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, cụ thể:

- Phía Bắc giáp phường Trường Hòa (xã Trường Hòa cũ);
- Phía Nam giáp huyện Châu Thành;
- Phía Đông giáp phường Long Thành Nam và xã Trường Đông;
- Phía Tây giáp xã Thái Bình (huyện Châu Thành).



b. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô	Diện tích khoảng 777,82 ha Dân số khoảng 31.250 người.
Tính chất, chức năng	Khu vực dân cư đô thị hóa. Phát triển dân cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công nghiệp, TTCN. Cải tạo, nâng cấp và xây mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đô thị.
Định hướng chính	Là trung tâm công nghiệp, cây xanh và các khu vực dân cư nông thôn. Ưu tiên cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư nông thôn, đặc biệt khai thác hiệu quả cụm công nghiệp hiện trạng.
Chỉ tiêu	Khống chế: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 15-60%. Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng. - Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, tối đa 10 tầng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo đối yêu cầu đối với loại đô thị III đến năm 2030, đô thị II đến năm 2035, theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.</li> <li>- Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-65%, tầng cao từ 1-6 tầng, nhà ở chung cư 5-15 tầng.</li> <li>- Đất TTCN: mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 70%. tầng cao từ 1-5 tầng.</li> <li>- Công trình điểm nhấn đô thị tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng</li> </ul>

c. Tổ chức thực hiện:

Quản lý và tổ chức triển khai cụ thể theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

UBND thị xã Hòa Thành phối hợp với các sở ngành của tỉnh Tây Ninh triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo quy hoạch chung được duyệt.

## **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Kế hoạch tổ chức thực hiện**

#### 1). UBND thị xã Hòa Thành:

- Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác thực hiện theo quy hoạch. Sở Quy hoạch kiến trúc cùng các sở ngành của tỉnh giám sát toàn bộ việc thực hiện, triển khai, quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 và quy định quản lý theo đồ án đã được duyệt.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan triển khai lập các đồ án quy hoạch đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

- Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị, nông thôn theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

- Chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư XD và phát triển cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

2). Tại khu vực nông thôn UBND cấp xã chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong các khu dân cư nông thôn của xã theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

3). Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

4). Sở Quy hoạch - Kiến trúc là cơ quan giúp cho UBND tỉnh Tây Ninh quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của UBND tỉnh. Sở XD và các sở chuyên ngành là cơ quan giúp UBND quản lý về lĩnh vực chuyên ngành trong công tác xây dựng phát triển đô thị.

5). Phòng Quản lý đô thị và các phòng ban chuyên môn tại thị xã Hòa Thành là cơ quan giúp việc cho UBND thị xã quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các lĩnh vực chuyên ngành, thực hiện theo QHCT trong khu vực địa phương mình quản lý.

6). Cán bộ chuyên trách xây dựng tại cấp xã, phường có trách nhiệm giúp chính quyền xã, phường quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực xã phường quản lý.

### **2. Phân công trách nhiệm**

1). UBND thị xã Hòa Thành có trách nhiệm tổ chức triển khai việc phát triển đô thị nông thôn theo đúng quy hoạch chung được duyệt và có trách nhiệm báo cáo

định kỳ với UBND tỉnh và các sở ngành liên quan; Tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phần địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp và phù hợp với quy định của pháp luật.

2). Sở Quy hoạch kiến trúc và các sở ngành có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045. Phối hợp với thị xã Hòa Thành trong việc tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển đô thị nông thôn.

3). UBND tỉnh giao các đơn vị trực thuộc căn cứ vào quy hoạch chung được phê duyệt tổ chức lập và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu các khu vực đô thị và quy hoạch chi tiết một số khu vực đặc biệt, triển khai thực hiện các nội dung khác theo qui định của pháp luật (thiết kế đô thị, quy chế quản lý ...).

4). Đối với việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong quy hoạch chung, UBND thị xã Hòa Thành có trách nhiệm tổ chức lập và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung và có sự thỏa thuận của Sở Quy hoạch kiến trúc.

### **3. Quy định công bố thông tin**

1. UBND thị xã Hòa Thành phối hợp Sở Quy hoạch kiến trúc có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc là đầu mối có trách nhiệm giúp UBND tỉnh Tây Ninh lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chung được duyệt cho các bên liên quan để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm số hóa Hồ sơ quy hoạch chung thành bản đồ hệ thống thông tin địa lý (GIS) để phục vụ công tác quản lý đất đai đô thị theo quy hoạch, xây dựng và công tác công bố, cung cấp thông tin.

### **4. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành**

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. Cơ quan tham mưu giám sát xây dựng của thị xã Hòa Thành có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với UBND thị xã các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND thị xã quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên UBND tỉnh Tây Ninh các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh quyết định.

3. Thanh tra xây dựng của tỉnh Tây Ninh có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn thị xã Hòa Thành và báo cáo kịp thời với UBND tỉnh Tây



Ninh các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND tỉnh Tây Ninh ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Chính phủ các trường hợp ngoài thẩm quyền để Thủ tướng chính phủ quyết định.

4. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.