ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8487 /QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 20 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-TTg ngày 04 tháng 4 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 3444/TB-SXD ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tỉnh về kết luận Hội nghị thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa,

tỉnh Tây Ninh;

Theo Báo cáo số 1384/BC-VP ngày 14 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tổng hợp ý kiến Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3793/TTr-SXD ngày 01 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới; quy mô diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu, phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa bao gồm toàn bộ diện tích theo ranh giới hành chính của các xã Thủ Thừa, Mỹ Thạnh và Tân Long hiện nay theo Đề án số 350/ĐA-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh; phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp các xã Đức Huệ và Bình Thành;

- Phía Đông: Giáp các xã Thạnh Lợi, Bình Đức và Nhựt Tảo;

- Phía Nam: Giáp phường Long An và xã Mỹ An;

- Phía Tây: Giáp các xã Bình Thành, Thạnh Phước và Tân Tây.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 263,25 km^2 bao gồm toàn bộ diện tích hành chính của các xã Thủ Thừa, Mỹ Thạnh và Tân Long hiện nay theo Đề án số 350/ĐA-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh (diện tích chính xác xác định khi lập quy hoạch, theo hồ sơ khảo sát, quản lý sử dụng đất ngành Nông nghiệp và Môi trường quản lý).

c) Thời hạn lập quy hoạch đến năm 2050, giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035.

2. Mục tiêu lập quy hoạch chung đô thị

- Cụ thể hoá các định hướng, chiến lược phát triển của các xã Thủ Thừa, Mỹ Thạnh và Tân Long tại Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của Uỷ ban nhân dân tỉnh.

- Cụ thể các mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp nêu tại các nghị quyết, chỉ đạo của Trung ương, của Tỉnh ủy và quan điểm chỉ đạo, định hướng, chiến lược phát triển của tỉnh đối với các xã thuộc đô thị đảm bảo thống nhất với quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt; khai thác, phát huy hiệu quả, tiềm năng, lợi thế của đô thị trong vùng Đông Nam Bộ; các

mục tiêu phát triển gắn với các trung tâm, hành lang kinh tế theo quy hoạch tỉnh.

- Quy hoạch xây dựng, phát triển theo mô hình đô thị dịch vụ, nông nghiệp, sinh thái, có chức năng tổng hợp, giữ vai trò đô thị trung gian, bổ trợ cho đô thị trung tâm tỉnh; đồng thời là trung tâm dịch vụ, thương mại, hành chính – xã hội phục vụ khu vực công nghiệp, nông nghiệp, các hoạt động sản xuất nông nghiệp.

- Hình thành đô thị thuộc vùng đệm trung tâm; đô thị có vai trò, động lực phát triển dân cư của tỉnh; là đô thị thương mại, dịch vụ, công nghiệp, công nghiệp công nghệ cao, công nghệ số, logistics, nông nghiệp, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; là đô thị văn minh, sinh thái và đáng sống; đầu tư và phát triển xã theo tiêu chuẩn đô thị xanh, phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch đô thị và nông thôn hình thành khu đô thị, điểm dân cư nông thôn (chỉnh trang và phát triển mới) bảo đảm tiêu chí theo quy định; phát triển các loại hình dịch vụ, công nghiệp, logistics, công nghệ cao, công nghệ số; nông nghiệp, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; duy trì, phát triển du lịch sinh thái, trải nghiệm, tham quan theo hình thức du lịch cộng đồng.

- Quy hoạch đô thị, tập trung chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, hình thành khu đô thị (chỉnh trang và phát triển mới) bảo đảm tiêu chí đô thị loại III theo quy định, kế thừa định hướng phát triển đô thị từ trước hợp nhất tỉnh.

- Xây dựng môi trường sống an toàn, tiện nghi và bền vững cho người dân, nâng cao chất lượng nhà ở, hệ thống giáo dục, y tế, văn hóa – thể thao; từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp thoát nước, xử lý chất thải và bảo vệ môi trường, phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc thù sinh thái của khu vực. Kế thừa các nội dung, định hướng quy hoạch còn giá trị đã được phê duyệt; rà soát, bổ sung theo Quy hoạch tỉnh được duyệt và các định hướng, chiến lược, nghị quyết phát triển của các xã.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, đầu tư phát triển đô thị và lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị; quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng và định hướng, quản lý sử dụng đất đai, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng, quản lý vùng hạn chế, vùng cấm phát triển, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng (nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung khi lập quy hoạch)

- Là đô thị thuộc vùng đệm trung tâm, đô thị vệ tinh chia sẽ các chức năng với đô thị trung tâm Tân An, tham gia chuỗi phát triển đô thị mở rộng; là đầu mối kết nối giao thông cấp vùng, giao thông cấp tỉnh, đi các đô thị của tỉnh Tây Ninh.

- Đô thị dịch vụ, dân cư kết hợp công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, logistics và chế biến; tổ chức không gian hài hòa với sông Vàm Cỏ Tây, đảm bảo hành lang thoát lũ, cân bằng sinh thái và thích ứng biến đổi khí hậu; đô thị có vai

trò đáp ứng giãn dân cho đô thị Tân An để phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, kết hợp khu hiện hữu và khu mới, hạ tầng đồng bộ, hướng tới phát triển bền vững.

- Là đô thị loại III, phát triển cấu trúc đô thị hoàn chỉnh kết hợp chỉnh trang, nâng cấp đô thị hiện hữu (Thủ Thừa), phát triển khu vực mới Mỹ Thạnh, Tân Long đáp ứng nhu cầu nhà ở, nhà ở công nhân, nhà lưu trú cho chuyên gia, người lao động khu công nghiệp và khu chức năng. Đô thị phát triển theo hướng văn minh, hiện đại, sinh thái, gắn với phát triển dịch vụ và du lịch văn hóa đặc trưng; tổ chức không gian đô thị hài hòa với hệ thống sông nước, thích ứng biến đổi khí hậu, hướng tới phát triển bền vững; phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nâng cấp Thủ Thừa đạt tiêu chuẩn hành chính phường; các xã được phát triển hoàn thiện tiêu chí đô thị đảm bảo gắn kết và độc lập để phát triển đạt các mục tiêu quy hoạch tỉnh đề ra đồng thời đảm bảo vận hành mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; định hướng quy hoạch các trung tâm chính trị - hành chính xã.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô dân số, đất xây dựng đô thị:

- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2035, dân số khoảng 115.000 – 130.000 người và đến năm 2050 khoảng 180.000 người; trong đó tăng tự nhiên (tỷ lệ tăng bình quân dự kiến 1,04%/năm) đến năm 2035 khoảng 92.000 người, đến năm 2050 khoảng 100.000 người; khách du lịch, dân cư cơ học, lao động dự báo đến năm 2035 khoảng 28.000 – 35.000 người, đến năm 2050 khoảng 65.000 – 75.000 người. Quy mô dân số từng đơn vị hành chính trong đô thị được cụ thể khi lập quy hoạch.

- Quy mô đất dân dụng đô thị đến năm 2035 khoảng 1.300-1.500 ha (đất dân dụng khu vực đô thị hiện hữu chỉnh trang không quá 100m^2/người, có luận cứ), đến năm 2050 khoảng 1.700-2.000 ha; quy mô đất dân dụng đô thị từng đơn vị hành chính trong khu vực lập quy hoạch được xác định khi nghiên cứu hồ sơ quy hoạch.

b) Chỉ tiêu, tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật:

Khu vực hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang lựa chọn chỉ tiêu phát triển trên cơ sở kế thừa quy hoạch được duyệt, kế thừa hiện trạng và đảm bảo quy định; Khu vực có quy hoạch, dự án cần được rà soát theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và cần luận cứ, thuyết minh phù hợp để kiểm soát phát triển bền vững, trường hợp điều chỉnh quy hoạch, dự án phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành; Khu vực phát triển mới áp dụng chỉ tiêu, tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật đối với đô thị loại III theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành:

STT	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Quy mô, chỉ tiêu theo QCVN:01 (tối thiểu)
I	Đất dân dụng	m^2/người	50 - 80
	Đất dân dụng khu vực đô thị	m^2/người	50 - 80

	Đất đơn vị ở	m^2/người	28 - 45
	Đất đơn vị ở xây mới	m^2/người	28 - 45
II	Hệ thống các công trình dịch vụ - công cộng	m^2/người	5 - 7
1	Giáo dục		
	Trường mầm non đơn vị ở	cháu/1.000 người	50
		m^2/cháu	12
		m^2/người dân	0,6
	Trường tiểu học đơn vị ở	học sinh/1.000 người	65
		m^2/học sinh	10
		m^2/người dân	0,65
	Trường trung học cơ sở đơn vị ở	học sinh/1.000 người	55
		m^2/học sinh	10
		m^2/người dân	0,55
	Trường trung học phổ thông cấp đô thị	học sinh /1.000 người	40
		m^2/học sinh	10
		m^2/người dân	0,4
2	Y tế		
	Trạm y tế đơn vị ở	m^2/trạm	500
	Công trình y tế cấp đô thị (bệnh viện đa khoa)	giường/1.000 người	4
		m^2/giường bệnh	100
		m^2/người dân	0,4
3	Văn hóa – thể dục thể thao		
	Sân chơi đơn vị ở	m^2/người	0,5
	Sân luyện tập đơn vị ở	m^2/người ha/công trình	0,5 0,3
	Sân thể thao cơ bản đô thị	m^2/người ha/công trình	0,6 1,0
	Sân vận động đô thị	m^2/người ha/công trình	0,8 2,5
	Trung tâm văn hóa thể thao		
	- Cấp đơn vị ở	m^2/công trình	5.000
	- Cấp đô thị	m^2/người ha/công trình	0,8 3
	Nhà văn hóa/Cung văn hóa	chỗ/1.000 người ha/công trình	8 0,5
	Nhà thiếu nhi/Cung thiếu nhi	chỗ/1.000 người ha/công trình	2 1
4	Thương mại		
	Chợ cấp đơn vị ở	m^2/c.trình	2000
	Chợ cấp đô thị	ha/c.trình	1
	Thương mại dịch vụ		
5	Bãi đỗ xe	m^2/người	04
III	Cây xanh		
	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị (tối thiểu, không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m^2/người	5,0
	Đất cây xanh đơn vị ở	m^2/người	2,0
IV	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đến tính đến đường khu vực	%	13

2	Cấp nước (100% dân đô thị được cấp nước)		
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	120
	- Công cộng dịch vụ	lít/ m^2 sàn/ ngđ	2
	- Trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông	lít/học sinh/ngđ	15
	- Trường mầm non	lít/cháu/ngđ	75
	- Tưới cây	lít/m^2/ngđ	3
	- Rửa đường	lít/m^2/ngđ	0,4
3	Thoát nước thải (tiêu chuẩn lựa chọn theo từng đối tượng; ≥ 80% nước thải được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường)		
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	120
	- Công cộng dịch vụ	lít/ m^2 sàn/ngđ	2
4	Rác thải	kg/ng-ng.đ	0,9
5	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	W/người	500
	- Công cộng dịch vụ	%/ chỉ tiêu sinh hoạt	35

5. Yêu cầu nghiên cứu quy hoạch: Theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Luật số 144/2025/QH15 năm 2025; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và quy định hiện hành; thể hiện bao gồm quy hoạch đã được duyệt:

a) Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng khu vực.

- Đánh giá hiện trạng, chương trình, dự án đầu tư, dự án đầu tư ngoài ngân sách, dự án khu đô thị và khu dân cư đang được triển khai thực hiện trên địa bàn có liên quan phạm vi lập quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường, đặc điểm tự nhiên về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn..., đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực trong mối liên kết với các khu vực xung quanh; đánh giá ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên tới khu vực quy hoạch và phát triển khu vực và đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng.

- Hiện trạng dân số, lao động, đặc điểm kinh tế - xã hội: Phát triển dân cư, thống kê tỉ lệ dân số, lao động; mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư; đánh giá lịch sử phát triển, văn hóa xã hội trong khu vực, những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân.

- Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan: Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực quy hoạch theo các chức năng; lưu ý công trình di tích lịch sử, văn

hóa, tôn giáo và khu vực cần đảm bảo về quốc phòng, an ninh. Thống kê sử dụng đất, đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết; thực hiện khoanh vùng vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường và các khu vực tự nhiên có giá trị.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường; đánh giá ưu điểm, tồn tại của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường cần giải quyết, tham mưu đề xuất.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá chương trình, dự án đầu tư khu đô thị, dân cư triển khai thực hiện trên địa bàn có liên quan phạm vi lập quy hoạch; rà soát mức độ triển khai, phân loại từng dự án so với tổng thể chung toàn khu.

- Đánh giá tổng hợp hiện trạng, phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức; vấn đề cần giải quyết, nghiên cứu hướng đến phát triển bền vững.

- Đánh giá, phân tích làm rõ vai trò, mối liên hệ vùng, hạ tầng cấp vùng (nhất là giao thông) của đô thị Thủ Thừa và phần mở rộng; đánh giá tính kết nối đồng bộ của liên kết không gian, hạ tầng kỹ thuật khung và kết nối giao thông.

- Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng: Nguồn bản đồ nền địa hình, tài liệu, số liệu, thông tin hiện trạng: Yêu cầu bảo đảm chất lượng, độ tin cậy, nguồn và pháp lý; đảm bảo tính khoa học, đảm bảo số lượng, độ dài chuỗi dữ liệu thời gian lập quy hoạch (năm liền kề năm dự báo) phục vụ phân tích, dự báo khả thi.

- Yêu cầu sử dụng công nghệ GIS để lập quy hoạch chung đô thị.

- Phương hướng phát triển tại quy hoạch vùng, phương án quy hoạch tại quy hoạch tỉnh và các dự án đang triển khai tác động đến phạm vi lập quy hoạch.

b) Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển; luận cứ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với khu vực được định hướng phát triển đô thị;

c) Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị.

Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu chức năng khu vực đô thị.

d) Xác định nguyên tắc, tiêu chí làm cơ sở để lựa chọn và lựa chọn phương án cơ cấu phát triển đô thị;

đ) Định hướng phát triển không gian:

- Mô hình và hướng phát triển đô thị; xác định phạm vi, quy mô các chức năng trong đô thị; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; định hướng, nguyên tắc phát triển từng khu chức năng; hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công

cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, không gian mở; trung tâm chuyên ngành cấp đô thị; định hướng phát triển khu đô thị, khu dân cư và cụm công nghiệp trong đó lưu ý về phát triển hạ tầng xã hội, dân cư phục vụ sản xuất, công nghiệp.

- Định hướng phát triển không gian đô thị Thủ Thừa, hình thành đô thị thuộc vùng đệm trung tâm của tỉnh; là đô thị thương mại, dịch vụ, là đô thị văn minh, hiện đại, thông minh, sinh thái và đáng sống; đầu tư và phát triển theo tiêu chuẩn đô thị thông minh, đô thị xanh và là đô thị loại III.

- Quy hoạch đô thị, tập trung chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, hình thành khu đô thị (chỉnh trang và phát triển mới) bảo đảm tiêu chí đô thị theo quy định. Kế thừa các nội dung, định hướng quy hoạch còn giá trị đã được phê duyệt; rà soát, bổ sung theo Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt; các định hướng, chiến lược, nghị quyết phát triển của xã trong khu vực theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

- Nghiên cứu tổng thể, định hướng phát triển đối với từng khu vực chức năng trong đô thị gồm khu hiện hữu, khu phát triển mới; phân định khu vực thực hiện, phát triển dự án; khu vực cải tạo, chỉnh trang dân cư đô thị (nếu có); nghiên cứu đầu tư, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật (khung, giao thông; đầu mối cấp khu vực), hạ tầng xã hội, dân cư và đề xuất tổng thể giải pháp về môi trường, cấp, thoát nước và các vấn đề cần xem xét, nghiên cứu, đề xuất phát triển đảm bảo đồng bộ.

- Đề xuất các cấu trúc tổ chức không gian khu đô thị đảm bảo phát huy giá trị và tiềm năng của khu vực; đề xuất phát triển không gian đô thị trên cơ sở khai thác lợi thế về khả năng khai thác quỹ đất, gắn kết các chức năng, cảnh quan, địa hình,...

- Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ, điểm nhấn không gian; đề xuất giải pháp chính về tổ chức không gian, kiến trúc. Lưu ý đối với vùng đô thị hiện hữu, khu vực cửa ngõ. Đảm bảo sự gắn kết, liên hệ giữa các khu vực hiện có với các khu vực phát triển mới về không gian kiến trúc cảnh quan, các mối quan hệ về kinh tế, cũng như nhu cầu và khả năng đáp ứng các dịch vụ hạ tầng xã hội. Đảm bảo tổ chức không gian và các khu chức năng. Lưu ý xác định cụ thể các ô đất, khu đất quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Xác định theo phạm vi các đơn vị hành chính của đô thị: Trung tâm đô thị, trung tâm các khu đô thị, các đơn vị hành chính thuộc đô thị gồm khu hành chính, khu đô thị, các tuyến phố chính, các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh và không gian mở, các bãi đỗ xe.

- Đối với các khu vực hiện trạng cải tạo (nếu có), chú trọng tính toán nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tận dụng các quỹ đất có thể chuyển đổi chức năng để bổ sung các công trình công cộng thiết yếu, tổ chức hệ thống không gian mở công cộng. Xác định các khu tái định cư phù hợp, đảm bảo an cư cho người dân khi chuyển đổi.

- Đối với các khu vực di tích lịch sử, các khu vực tôn giáo tín ngưỡng (nếu có) xác định biện pháp gìn giữ, bảo tồn và giải pháp liên kết hài hòa với đô thị mới; tại khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh tuân thủ ý kiến của cơ quan chức năng, có định hướng quy hoạch đảm bảo hài hòa trong khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Quy hoạch chức năng sử dụng đất với từng chức năng theo cơ cấu được xác định; tính toán và xác định chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng từng ô đất; xác định chỉ tiêu sử dụng đất chính ô đất xây dựng theo từng chức năng; lập các bảng biểu chỉ tiêu, cân bằng sử dụng đất; xác định hệ thống số liệu sử dụng đất.

e) Định hướng sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn quy hoạch; xác định quy mô sử dụng đất đối với các khu chức năng theo quy định; xác định chỉ tiêu dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất; xác định các khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển; định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị; quy mô sử dụng đất quy hoạch các chức năng theo giai đoạn, nhu cầu sử dụng đất phát triển nhà ở, nhà ở xã hội, nhà tái định cư.

g) Thiết kế đô thị: Nghiên cứu lập theo quy định hiện hành có liên quan.

h) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật gồm:

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí, quy mô các công trình đầu mối hạ tầng đô thị; tổ chức giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ trục chính trong phạm vi quy hoạch và hệ thống hào, tuy nen kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước và công trình xử lý nước thải; vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác.

- Xác định, quy hoạch công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị và cấp khu ở theo đơn vị hành chính trong đô thị (vị trí, quy mô, công suất, phạm vi phục vụ, …) trên cơ sở tập trung đánh giá, kế thừa định hướng, chủ trương đã phê duyệt và định hướng quy hoạch (theo giai đoạn) để đảm bảo vận hành theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp, tình hình thực tế, nhu cầu, yêu cầu quản lý, phát triển.

i) Đề xuất giải pháp về bảo vệ môi trường: Thiết lập khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch; nêu các nghiên cứu, đề xuất về định hướng quy hoạch không gian ngầm trong đô thị.

k) Lập kế hoạch thực hiện theo giai đoạn phát triển, thời kỳ quy hoạch tỉnh.

6. Hồ sơ sản phẩm: Thành phần, số lượng hồ sơ quy hoạch chung tuân thủ quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Thông tư số

43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành liên quan; thể hiện tuân thủ các quy hoạch đã được phê duyệt.

7. Thực hiện lấy ý kiến về quy hoạch chung đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hiện hành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện lập quy hoạch

- Tên quy hoạch: Quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh.

- Tỷ lệ lập quy hoạch 1/10.000; quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án, khu trung tâm, khu vực có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được duyệt thể hiện tỷ lệ 1/5.000 hoặc tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt căn cứ cơ sở dữ liệu nền và các quy hoạch đang quản lý.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

- Cơ quan lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao các đơn vị sau đây tổ chức thực hiện các nhiệm vụ về lập quy hoạch

a) Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định, đảm bảo đúng các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm về quá trình tổ chức thẩm định đúng theo các trình tự, thủ tục quy định pháp luật hiện hành.

- Lưu trữ nhiệm vụ quy hoạch phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

- Tổ chức lập quy hoạch chung đô thị theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt

b) Tổ chức tư vấn: Trung tâm Tư vấn Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng (AIC) thuộc Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia chịu trách nhiệm về nội dung nghiên cứu, số liệu dự báo, xác định, tính toán tại Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định này.

c) Ủy ban nhân dân các xã: Thủ Thừa, Mỹ Thạnh và Tân Long có trách nhiệm:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong quá trình lập; lấy ý kiến; góp ý kiến và đề xuất các định hướng, nội dung Quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh theo nhiệm vụ quy hoạch phê duyệt tại

quyết định này và các quy hoạch được duyệt, quy định hiện hành có liên quan;

- Tổng hợp ý kiến góp ý của cộng đồng dân cư, cơ quan, đơn vị tại địa phương về nội dung quy hoạch chung đô thị trên địa bàn quản lý theo quy định.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã: Thủ Thừa, Mỹ Thạnh và Tân Long; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XVIII; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, Duy.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thanh