ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8505 /QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 20 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Bến Lức, 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 3369/TB-SXD ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tỉnh Tây Ninh về kết luận Hội nghị thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Bến Lức, 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 3371/TTr-SXD ngày 25 tháng 3 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Phạm vi lập quy hoạch chung đô thị Bến Lức bao gồm toàn bộ diện tích theo phạm vi, ranh giới hành chính của các xã Bến Lức, Lương Hòa, Thạnh Lợi, Mỹ Yên và Bình Đức 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 xã Đức Hòa và Đức Huệ;

- Phía Nam: Giáp các xã Nhựt Tảo, Long Cang, Rạch Kiến và Phước Lý;

- Phía Đông: Giáp Thành phố Hồ Chí Minh;

- Phía Tây: Giáp các xã Tân Long, Mỹ Thạnh và Thủ Thừa.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 287,86 km2 gồm toàn bộ diện tích hành chính của các xã Bến Lức, Lương Hòa, Thạnh Lợi, Mỹ Yên và Bình Đức 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 của đô thị Bến Lức tại Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; định hướng, chiến lược phát triển của Bến Lức, Lương Hòa, Thạnh Lợi, Mỹ Yên, Bình Đức tại Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 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 trọng điểm đô thị Bến Lức gắn kết dựa trên các tuyến giao thông liên vùng, kết nối giao thông công cộng tới Thành phố Hồ Chí Minh, trục động lực kết nối các trung tâm kinh tế - văn hóa - xã hội của tỉnh.

- Hình thành đô thị thuộc vùng đệm trung tâm của tỉnh, đô thị cửa ngõ, khai thác tối đa vị trí tiếp giáp trực tiếp với Thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam; đô thị có vai trò, động lực phát triển dân cư 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 xã, phường theo tiêu chuẩn đô thị thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- 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 II theo quy định, kế thừa định hướng phát triển đô thị từ trước hợp nhất tỉnh. Phát triển đô thị thông minh - sinh thái - bản sắc, áp dụng cách mạng công nghiệp 4.0 vào nâng cấp chất lượng đô thị; khai thác hài hòa, lợi thế sông Vàm Cỏ Đông, tạo lập không gian đô thị xanh, sinh thái gắn với đặc trưng sông nước, thích ứng với biến đổi khí hậu. 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.

- 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 của tỉnh Tây Ninh, có vai trò là đô thị cửa ngõ, khai thác tối đa vị trí tiếp giáp trực tiếp với Thành phố Hồ Chí Minh; là đô thị có vai trò là một trung tâm công nghiệp, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch; là đô thị đầu mối giao thông quan trọng để kết nối và vận chuyển hàng hóa thuộc vùng Đông Nam Bộ và là đô thị thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam;

- Là đô thị thương mại, dịch vụ; đô thị văn minh, hiện đại, thông minh, sinh thái và đáng sống; đô thị được đầu tư và phát triển các xã, phường đạt tiêu chuẩn, đô thị thông minh, tiêu chuẩn xanh, phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu; đô thị trung tâm được lập quy hoạch để đầu tư xây dựng hình thành khu đô thị, khu dân cư (chỉnh trang, phát triển mới) đạt tiêu chí, tiêu chuẩn đô thị loại II; phát triển lan tỏa các loại hình giao thương, văn hóa, du lịch, dịch vụ du lịch bản sắc kết hợp phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp đặc sản và phát triển đô thị;

- Các xã, phường thuộc đô thị được định hướng các tính chất chức năng của đô thị đảm bảo gắn kết, tương hỗ và độc lập để phát triển đô thị đạt các mục tiêu quy hoạch tỉnh đề ra đồng thời phù hợp, đảm bảo vận hành mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; quy hoạch các trung tâm chính trị - hành chính các xã, phường.

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 đô thị khoảng 420.000 - 470.000 người, đến năm 2050 khoảng 550.000 người: Dân số tăng tự nhiên (tỷ lệ tăng bình quân dự kiến 1,04%/năm) dự báo đến năm 2035 khoảng 213.400 người, đến năm 2050 khoảng 249.200 người, khách du lịch, dân cư cơ học, lao động dự báo đến năm 2035 là khoảng 256.600 người, đến năm 2050 khoảng 300.800 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 3.300 ha, đến năm 2050 khoảng 3.900 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 xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và quy định hiện hành:

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 các phường nội thị trước đây, các khu vực chỉnh trang, tái thiết đô thị được xác định kế thừa quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024, QCVN 01:2021/BXD, tiêu chuẩn, quy định hiện hành); 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 II 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	45 - 60
	Đất dân dụng khu vực đô thị	m^2/người	60-80
	Đất đơn vị ở	m^2/người	≤ 28
	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/1.000người	50
		m^2/cháu	12
		m^2/người dân	0,6

STT	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Quy mô, chỉ tiêu theo QCVN:01 (tối thiểu)
	Trường tiểu học đơn vị ở	học sinh/1.000người	65
		m^2/học sinh	10
		m^2/người dân	0,65
	Trường trung học cơ sở đơn vị ở	học sinh/1.000người	55
		m^2/học sinh	10
		m^2/người dân	0,55
	Trường trung học phổ thông cấp đô thị	học sinh/1.000người	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	giường/1.000người	4
	(bệnh viện đa khoa)	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 - Cấp đô thị	m^2/công trình m^2/người ha/công trình	5.000 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	Các nhóm nhà ở (nghiên cứu tại quy hoạch)		
IV	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	6,0
	Đất cây xanh đơn vị ở	m^2/người	2,0
V	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	18
2	Cấp nước (100% dân đô thị được cấp nước)		
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	150
	- Công cộng dịch vụ	lít/ m^2 sàn/ ngđ	2
	- Trường tiểu học, trung học cơ sở, THPT	lít/học sinh/ngđ	15
	- Trường mầm non	lít/cháu/ngđ	75

STT	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Quy mô, chỉ tiêu theo QCVN:01 (tối thiểu)
	- Tưới cây	lít/m^2/ngđ	3
	- Rửa đường	lít/m^2/ngđ	0,4
3	Thoát nước thải (tiêu chuẩn chọn theo 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	150
	- Công cộng dịch vụ	lít/ m^2 sàn/ngđ	2
4	Rác thải	kg/ng-ng.đ	0,9-1
5	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	W/người	500
	- Công cộng dịch vụ	W/ m^2 sàn	35

5. Yêu cầu nghiên cứu quy hoạch: Tuân thủ 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 tuân thủ các quy hoạch được phê 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 các 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 lập quy hoạch theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về phân loại đô thị. 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 khu vực 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 Bến Lức 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 Bến Lức, hình thành đô thị thuộc vùng đệm trung tâm của tỉnh, đô thị cửa ngõ, khai thác tối đa vị trí tiếp giáp trực tiếp với Thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam; đô thị có vai trò, động lực phát triển dân cư 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 II.

- Quy hoạch đô thị, tập trung chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị, hình thành các khu đô thị (chỉnh trang và phát triển mới) bảo đảm tiêu chí đô thị loại II theo quy định, kế thừa định hướng phát triển đô thị từ trước hợp nhất tỉnh. Phát triển đô thị thông minh - sinh thái - bản sắc, áp dụng cách mạng công nghiệp 4.0 vào nâng cấp chất lượng đô thị; khai thác hài hòa, lợi thế sông Vàm Cỏ Đông, tạo lập không gian đô thị xanh, sinh thái gắn với đặc trưng sông nước, thích ứng với biến đổi khí hậu. 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, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ của các khu vực phát triển, 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 phù hợp để tạo động lực phát triển kinh tế, hài hòa về mặt xã hội và môi trường. Lưu ý xác định cụ thể các ô đất, khu đất quy hoạch khu công nghiệp và khu xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp.

- 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.

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

- Đối với các khu vực hiện trạng cải tạo, 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 và quy mô các công trình đầu mối giao; tổ chức hệ thống 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 đánh giá, kế thừa định hướng, chủ trương đã phê duyệt (nếu có) và định hướng quy hoạch (theo giai đoạn) đảm bảo vận hành theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp, tình hình thực tế, nhu cầu, yêu cầu quản lý và 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 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 Bến Lức, 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: Viện nghiên cứu Thiết kế đô thị thuộc Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn quốc gia chịu trách nhiệm về các nội dung nghiên cứu, số liệu dự báo, xác định, tính toán tại Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bến Lức, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định này.

c) Ủy ban nhân dân các xã: Bến Lức, Lương Hòa, Thạnh Lợi, Mỹ Yên, Bình Đức 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 Bến Lức, 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 mình quản lý theo đúng 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: Bến Lức, Lương Hòa, Thạnh Lợi, Mỹ Yên, Bình Đức; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XVIII; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và các 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