ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8687 /QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 22 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Đức Huệ, 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 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 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 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân 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 4032/TTr-SXD ngày 06 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

a) Phạm vi lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích theo ranh giới hành chính của xã Đức Huệ và xã Đông Thành 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 hiện nay, có phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Mỹ Quý.

+ Phía Đông: Giáp xã các xã Hiệp Hòa, Hòa Khánh (đô thị Đức Hòa).

+ Phía Tây: Giáp Vương quốc Campuchia.

+ Phía Nam: Giáp các xã Bình Thành, Tân Long, Thạnh Lợi.

b) Quy mô diện tích khoảng 26.507ha 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

- Cụ thể hóa các định hướng, chiến lược phát triển đô thị Đức Huệ tại Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; định hướng, chiến lược các xã Đông Thành, Đức Huệ tại điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh; đồng thời làm rõ vai trò của đô thị trong tổng thể không gian phát triển khu vực biên giới gắn với cửa khẩu Mỹ Quý Tây.

- 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; phát huy lợi thế vị trí tiếp giáp khu vực biên giới, tham gia vào chuỗi giá trị kinh tế biên mậu và logistics liên vùng.

- Quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị Đức Huệ gắn với hệ thống giao thông đối ngoại, các hành lang kinh tế quan trọng, đặc biệt là trục kết nối đô thị với khu vực cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây (tại xã Mỹ Quý) và các tuyến liên kết với Thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu

Long; hình thành hệ thống hạ tầng khung đồng bộ, tạo điều kiện phát triển các khu chức năng đô thị, công nghiệp và dịch vụ.

- Hình thành đô thị Đức Huệ là đô thị đầu mối dịch vụ, logistics và công nghiệp hỗ trợ phục vụ khu vực cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây, đóng vai trò trung tâm cung cấp các dịch vụ thương mại, kho bãi, trung chuyển hàng hóa, sản xuất và dịch vụ đô thị phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu, giao thương biên giới; đồng thời là cực tăng trưởng kinh tế phía Tây của tỉnh. Phát triển đô thị theo hướng công nghiệp – dịch vụ – sinh thái, kết hợp giữa phát triển công nghiệp sạch, logistics, thương mại với nông nghiệp công nghệ cao; khai thác hiệu quả cảnh quan sinh thái sông Vàm Cỏ Đông; xây dựng môi trường sống chất lượng cao, văn minh, hiện đại, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo đảm quốc phòng, an ninh khu vực biên giới.

- Quy hoạch đô thị theo hướng phát triển bền vững, tập trung chỉnh trang, nâng cấp khu vực hiện hữu kết hợp phát triển các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu dịch vụ - logistics; bảo đảm các tiêu chí đô thị loại III theo quy định; phát triển đô thị thông minh - sinh thái - bản sắc, ứng dụng khoa học công nghệ và chuyển đổi số trong quản lý và phát triển đô thị; khai thác hài hoà, lợi thế sông, tạo lập không gian đô thị xanh, sinh thái gắn với đặc trưng sông nước, thích ứng với biến đổi khí hậu; sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai và hạ tầng.

- Kế thừa các định hướng quy hoạch đã được phê duyệt còn giá trị; rà soát, cập nhật, bổ sung phù hợp với bối cảnh phát triển mới, đặc biệt là sự hình thành và phát triển của khu vực cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây và các dự án động lực; bảo đảm tính liên kết vùng, liên kết nội vùng và tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

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

3. Tính chất, chức năng

- Là đô thị nằm trong hành lang kinh tế biên giới phía Tây tỉnh, gắn với trục kết nối cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây và các tuyến giao thông liên vùng kết nối Thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long; đóng vai trò là khu vực trung chuyển, hỗ trợ phát triển kinh tế biên mậu, đồng thời là đầu mối giao thông quan trọng phục vụ kết nối và vận chuyển hàng hóa trong khu vực.

- Là đô thị đầu mối dịch vụ, logistics và công nghiệp hỗ trợ phục vụ khu vực cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây; giữ vai trò cực tăng trưởng kinh tế phía Tây

của tỉnh với chức năng chính gồm công nghiệp sạch, logistics, thương mại – dịch vụ, kết hợp phát triển nông nghiệp công nghệ cao, hoạt động kinh tế biên giới.

- Là đô thị phát triển theo định hướng công nghiệp – dịch vụ – sinh thái; hướng tới hình thành đô thị văn minh, hiện đại, thông minh, xanh và đáng sống; bảo đảm phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, gắn với khai thác hiệu quả hệ sinh thái sông Vàm Cỏ Đông và đặc trưng cảnh quan vùng biên.

- Là đô thị loại III, phát triển theo mô hình đa cực, gắn với các khu chức năng trọng điểm như khu dịch vụ – logistics, khu công nghiệp, khu đô thị và khu sinh thái; tập trung phát triển tại các trục giao thông chính và các khu vực có điều kiện thuận lợi về hạ tầng, đồng thời tổ chức không gian đô thị hài hòa với hệ thống hạ tầng xanh và điều kiện tự nhiên. Phát triển đô thị gắn với chỉnh trang, nâng cấp khu vực hiện hữu và đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung đạt tiêu chuẩn; thúc đẩy phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, văn hóa mang bản sắc địa phương; kết hợp khai thác các giá trị cảnh quan sinh thái, phát triển du lịch trải nghiệm và nông nghiệp công nghệ cao trong quá trình đô thị hóa.

- Là đô có vị trí quốc phòng, an ninh quan trọng trên địa bàn tỉnh.

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 120.000 người và đến năm 2050 khoảng 200.000 người; trong đó dân số tăng tự nhiên (tỷ lệ tăng bình quân dự kiến 0,6%/năm) dự báo đến năm 2035 khoảng 53.000 người, đến năm 2050 khoảng 58.000 người; khách du lịch, dân cư cơ học, lao động dự báo đến năm 2035 là khoảng 67.000 người, đến năm 2050 khoảng 142.000 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 đến năm 2035 khoảng 1.080 – 1.320 ha, đến năm 2050 khoảng 1.800 – 2.200 ha; quy mô đất xây dựng đô thị đối với từng đơn vị hành chính trong khu vực lập quy hoạch được xác định khi nghiên cứu quy hoạch.

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

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khu vực đô thị hiện hữu tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, quy định hiện hành; khu vực có quy hoạch, dự án được duyệt rà soát chỉ tiêu đã phê duyệt, trường hợp điều chỉnh phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy định hiện hành; khu vực phát triển mới áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị loại III theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy định hiện hành; điều chỉnh linh hoạt để phù hợp với đặc thù mô hình đô thị sinh thái – sông nước, đảm bảo đạt hoặc cao hơn mức tối thiểu hướng tới phát triển sinh thái, bền vững.

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
I	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
	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
II	Các nhóm nhà ở (nghiên cứu tại quy hoạch)		
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	6,0

STT	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Quy mô, chỉ tiêu theo QCVN:01 (tối thiểu)
	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	%	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
	- 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

Thực hiện 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 đã được phê duyệt; bao gồm:

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 lập quy hoạch theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn, liên quan đến phạm vi 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 trong khu vực; 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 Đức Huệ 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; làm rõ các chỉ tiêu đã được phê duyệt quy hoạch phát triển đô thị tại xã Đức Huệ (khu đô thị Bình Hòa Nam); xác định nhu cầu, chỉ tiêu phát triển mới cho xã Đông Thành,

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.

- Tổ chức phát triển không gian đô thị Đức Huệ theo hướng hỗ trợ và phục vụ khu vực cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây, phát huy vai trò là đầu mối dịch vụ, logistics, công nghiệp hỗ trợ và thương mại của khu vực phía Tây tỉnh; kết hợp chỉnh trang, nâng cấp khu vực đô thị hiện hữu tại Đông Thành, trung tâm xã Đức Huệ với hình thành các khu phát triển mới tại những khu vực có điều kiện thuận lợi về giao thông, quỹ đất và khả năng kết nối hạ tầng; đáp ứng nhu cầu phát triển khu ở, dịch vụ, sản xuất, kho bãi, trung chuyển hàng hóa và các chức năng đô thị hỗ trợ hoạt động kinh tế biên mậu. Đô thị được định hướng phát triển theo hướng hiện đại, thông minh, sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu; tổ chức không gian hài hòa với sông Vàm Cỏ Đông, hệ thống kênh rạch, cảnh quan sinh thái và điều kiện tự nhiên của khu vực; phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm môi trường sống chất lượng cao và hướng tới phát triển bền vững; đầu tư và phát triển theo tiêu chuẩn đô thị thông minh, đô thị xanh và là đô thị loại III.

- Tập trung chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực hiện hữu; hình thành các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung, khu dịch vụ - logistics, khu công nghiệp và các khu chức năng khác phù hợp với định hướng phát triển đô thị loại III; phát triển đô thị theo định hướng thông minh - sinh thái - bản sắc, ứng dụng khoa học công nghệ và chuyển đổi số trong quản lý và phát triển đô thị; khai thác hiệu quả quỹ đất, lợi thế cảnh quan sinh thái, đặc trưng sông nước và vị trí liên kết vùng; đồng thời kế thừa các nội dung, định hướng quy hoạch còn giá trị đã được phê duyệt, rà soát, cập nhật phù hợp với Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các định hướng, chiến lược phát triển theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

- Nghiên cứu định hướng phát triển từng khu vực chức năng trong đô thị, gồm khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu vực cải tạo chỉnh trang, khu vực phát triển dự án, khu vực dự trữ phát triển; đồng thời nghiên cứu đầu tư, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, giao thông đối ngoại và giao thông đô thị, các đầu mối hạ tầng cấp khu vực, hạ tầng xã hội, hệ thống cấp nước, thoát nước, môi trường và các giải pháp đồng bộ khác nhằm bảo đảm khả năng phát triển bền vững và hiệu quả.

- Đề xuất cấu trúc tổ chức không gian đô thị trên cơ sở phát huy giá trị và tiềm năng của khu vực, đặc biệt là lợi thế về vị trí liên kết với khu vực cửa khẩu quốc tế Mỹ Quý Tây, khả năng phát triển logistics, công nghiệp hỗ trợ, thương mại và nông nghiệp công nghệ cao; tổ chức phát triển không gian trên cơ sở khai thác hiệu quả quỹ đất, gắn kết hợp lý các chức năng đô thị, sản xuất, dịch vụ, cảnh quan và địa hình tự nhiên; bảo đảm mối quan hệ chặt chẽ giữa phát triển kinh tế với yêu cầu bảo vệ môi trường, quốc phòng và an ninh.

- Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, các cửa ngõ đô thị, quảng trường, điểm nhấn không gian và các khu vực trung tâm; đề xuất các giải pháp chính về tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; lưu ý khu vực đô thị hiện hữu, khu vực cửa ngõ, các trục kết nối đối ngoại, khu vực phát triển mới và các không gian tiếp giáp hành lang sinh thái. Bảo đảm sự gắn kết giữa khu vực hiện có với khu vực phát triển mới cả về không gian kiến trúc cảnh quan, hoạt động kinh tế và khả năng đáp ứng hệ thống hạ tầng xã hội; tổ chức các khu chức năng hợp lý nhằm tạo động lực phát triển kinh tế, hài hòa về xã hội và môi trường. Nghiên cứu xác định cụ thể các khu đất phát triển công nghiệp, dịch vụ - logistics, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, tái định cư phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp.

- Xác định hệ thống trung tâm đô thị, trung tâm các khu đô thị, trung tâm chính trị - hành chính tại các đơn vị hành chính thuộc đô thị; tổ chức các tuyến phố chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, văn hóa, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, không gian mở và các bãi đỗ xe; đồng thời bố trí hợp lý các trung tâm chuyên ngành như trung tâm logistics, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hỗ trợ sản xuất và các không gian công cộng cấp đô thị.

- Đối với các khu vực hiện trạng cần cải tạo, chỉnh trang, cần chú trọng tính toán nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khai thác quỹ đất có khả năng chuyển đổi chức năng để bổ sung công trình công cộng thiết yếu và tổ chức hệ thống không gian mở công cộng; xác định các khu tái định cư phù hợp, bảo đảm ổn định đời sống người dân trong quá trình phát triển đô thị.

- Đối với các khu vực có giá trị lịch sử, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng, cần xác định biện pháp bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị gắn với phát triển không gian đô thị; đối với các khu vực liên quan đến quốc phòng, an ninh, khu vực biên giới và các yêu cầu quản lý chuyên ngành khác, cần tuân thủ ý kiến của cơ quan chức năng và định hướng quy hoạch phù hợp, bảo đảm phát triển hài hòa, an toàn và bền vững.

e) Định hướng sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn quy hoạch; xác định quy mô sử dụng đất đối với khu công nghiệp 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.

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.

m) 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 Đức Huệ, 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 Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia chịu trách nhiệm nội dung nghiên cứu, số liệu dự báo, xác định, tính toán tại Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định này.

c) Ủy ban nhân dân xã Đông Thành và xã Đức Huệ 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 Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh theo nhiệm vụ quy hoạch được 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 xã Đông Thành và xã Đức Huệ; 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;
- PCVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, Nguyên.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thanh