ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8701 /QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 22 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Tân Lập, 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 Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Uỷ 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 Quyết định số 238/QĐ-TTg ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050;

Theo Thông báo số 5072/TB-SXD ngày 28 tháng 04 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 xã Tân Lập, tỉnh Tây Ninh;

Theo Báo cáo số 1511/BC-VP ngày 21 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 xã trên địa bàn tỉnh (đợt 3);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5588/TTr-SXD ngày 13 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Tân Lập, tỉnh Tây Ninh, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch chung xã Tân Lập là toàn bộ địa giới hành chính xã Tân Lập 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 biên giới Campuchia;

+ Phía Nam: Giáp xã Thạnh Bình, xã Tân Biên;

+ Phía Đông: Giáp xã Tân Đông, xã Tân Hội;

+ Phía Tây: Giáp biên giới Campuchia, xã Tân Biên .

- Quy mô diện tích lập quy hoạch 257,61 km^2 (theo phạm vi ranh giới 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 sẽ xác định khi lập quy hoạch, căn cứ pháp lý, hồ sơ khảo sát, quản lý sử dụng đất đai ngành Nông nghiệp và Môi trường quản lý).

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

2. Mục tiêu lập quy hoạch chung xã

- Cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050 đối với khu vực xã Tân Lập;

- Xác định quy mô, tính chất, định hướng phát triển không gian xã; khai thác, phát huy tiềm năng, lợi thế xã (vị trí địa lý, tài nguyên đất đai, sản phẩm nông nghiệp chủ lực, kết nối giao thông,...) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới, hội nhập với sự phát triển của vùng và khu vực (khu vực cửa khẩu, khu kinh tế, công nghiệp, kết nối giao thông, kết nối các xã lân cận) và thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội;

- Đảm bảo phát triển đồng bộ và đáp ứng về không gian cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, năng lượng), phát triển hài hòa khu vực, khu chức năng trong phạm vi (khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát - khu vực sản xuất nông nghiệp - khu dân cư tập trung);

- Làm cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết khu chức năng, cửa khẩu, dự án đầu tư xây dựng và quản lý việc xây dựng theo quy hoạch;

- Đề xuất danh mục chương trình đầu tư, dự án chiến lược theo giai đoạn;

- Làm cơ sở để lập kế hoạch đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thu hút đầu tư dự án trên địa bàn xã.

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

- Xã Tân Lập có phần diện tích thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, định hướng phát triển các chức năng: công nghiệp - đô thị - thương mại - dịch vụ - du lịch và nông - lâm nghiệp; đầu mối giao thương quốc tế quan trọng giữa Việt Nam và Campuchia, gắn với các hoạt động giao lưu kinh tế, văn hóa, chính trị, ngoại giao giữa Việt Nam với Campuchia và các nước trong khối ASEAN;

- Là khu vực bảo tồn di tích lịch sử quốc gia đặc biệt, có giá trị tôn vinh và giáo dục truyền thống lịch sử; đồng thời, là khu vực bảo tồn rừng và hệ sinh thái rừng, nghiên cứu khoa học, giáo dục môi trường và du lịch sinh thái.

- Có vai trò quan trọng về quốc phòng, an ninh.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Quy mô dự báo:

- Dự báo dân số: Đến năm 2035 dân số khoảng 20.000 người, khoảng 10.000 lao động; đến năm 2050 dân số khoảng 30.000 người, khoảng 15.000 lao động.

- Dự báo đất đai: Xác định tại quy hoạch (xác định, tính toán theo quy định và quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050).

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 các 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 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát thực hiện theo quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050, quy hoạch chi tiết được duyệt; khu vực có quy hoạch, dự án 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 xã nông thôn theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, các quy định hiện hành.

5. Các yêu cầu nghiên cứu quy hoạch: Thành phần, số lượng hồ sơ quy hoạch chung xã được thực hiện 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 và các quy định pháp luật hiện hành liên quan; thể hiện tuân thủ các quy hoạch có liên quan đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội; hiện trạng phân bố khu dân cư nông thôn, đô thị (nếu có) và các khu chức năng; sự biến động về dân số trong vùng lập quy hoạch; hiện trạng sử dụng và quản lý đất đai; hiện trạng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh trong phạm

vi quy hoạch và có liên quan; hiện trạng tài nguyên và môi trường; hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đối với vùng lập quy hoạch; đánh giá công tác quản lý thực hiện các quy hoạch, quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường;

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường, các đặc điểm tự nhiên của khu vực 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 về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế - xã hội: Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực quy hoạch, 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 về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan: Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các chức năng; lưu ý đối với công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo và các 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 và môi trường; đánh giá ưu điểm, tồn tại của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường cần giải quyết, tham mưu đề xuất.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các 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; đề xuất 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 hạ tầng giao thông); đánh giá tính kết nối đồng bộ của liên kết không gian, hạ tầng kỹ thuật khung và kết nối giao thông tỉnh.

- 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 rõ ràng; đảm bảo tính khoa học, đảm bảo số lượng, độ dài chuỗi dữ liệu theo 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 xã.

- Phương hướng phát triển tại quy hoạch tỉnh, 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 động lực và tiềm năng phát triển của xã; tác động, yêu cầu của định hướng, phương hướng, quy hoạch phát triển nông nghiệp, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh đối với việc lập quy hoạch chung xã;

c) Dự báo phát triển kinh tế, dân số, lao động, nhu cầu sử dụng đất, bảo vệ môi trường; các rủi ro về biến động, thảm họa thiên nhiên;

d) Phân vùng phát triển và yêu cầu quản lý;

đ) Định hướng phát triển không gian: Vị trí, quy mô và phương hướng tổ chức dân cư nông thôn, khu vực đô thị hóa (nếu có); khu chức năng cấp quốc gia, cấp tỉnh theo quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch ngành; khu vực an ninh quốc phòng; khu vực phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và cơ sở kinh tế - kỹ thuật khác. Tổ chức phân bổ hệ thống trung tâm hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, nghiên cứu, đào tạo, y tế từ cấp tỉnh; trung tâm cụm xã, trung tâm xã;

- Xác định cấu trúc, định hướng phát triển không gian tổng thể các khu vực dân cư nông thôn, hệ thống trung tâm xã, khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, thương mại, dịch vụ (nếu có), các khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn và các khu vực bảo vệ cảnh quan, bảo tồn;

- Định hướng tổ chức không gian tổng thể, kiến trúc cảnh quan. Định hướng phát triển hệ thống trung tâm xã, các điểm dân cư nông thôn, khu dân cư nông thôn, khu vực bảo vệ cảnh quan, bảo tồn, khu chức năng sản xuất nông nghiệp, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, dịch vụ, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Định hướng phát triển hệ thống giao thông, hạ tầng đồng bộ để thúc đẩy phát triển hệ thống logistics, kinh tế dịch vụ biên mậu góp phần phát triển kinh tế xã hội.

- Nghiên cứu các loại hình thu hút đầu tư đối với quy hoạch hạ tầng thương mại (như: chợ, siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng xăng dầu...) và xem xét bố trí quỹ đất phù hợp, đáp ứng tiêu chuẩn về quy mô, cơ sở vật chất, đảm bảo bán kính phục vụ để thúc đẩy phát triển kinh tế của xã;

e) Nội dung quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn (nếu có) thực hiện theo quy định pháp luật về kiến trúc;

g) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật xã về chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải, nghĩa trang và hạ tầng viễn thông thụ động;

h) Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện;

i) Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

k) Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường: Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

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. Quy định về lấy ý kiến quy hoạch chung xã thực hiện theo quy định tại Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành có liên quan

8. Tổ chức thực hiện lập quy hoạch

- Tên quy hoạch: Quy hoạch chung xã Tân Lập, tỉnh Tây Ninh.

- Tỷ lệ lập quy hoạch 1/10.000, các khu vực điểm dân cư, khu vực trung tâm thể hiện tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000 (trên cơ sở dữ liệu đo đạc, dữ liệu nền hiện có).

- 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: Ủy ban nhân dân xã Tân Lập.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 2. 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) Ủy ban nhân dân xã Tân Lập có trách nhiệm:

- Tổ chức lập quy hoạch chung xã theo nhiệm vụ quy hoạch chung được duyệt.

- 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 theo nhiệm vụ quy hoạch phê duyệt tại quyết định này và quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát, các quy hoạch đã được duyệt và quy định hiện hành có liên quan.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực XVIII; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Lập; 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