

Số: /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu B, xã Hậu Nghĩa, 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 và 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực 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;

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;

Căn cứ 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 686/QĐ-TTg ngày 13 tháng 06 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 9279/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định số 7910/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt điều chỉnh đề án quy hoạch phân khu đô thị mới Tân Mỹ tỷ lệ 1/2.000 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Ủy

ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 561/TTr-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu B, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh với những nội dung chính như sau:

- Tên quy hoạch: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu B, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh.
- Địa điểm lập quy hoạch: Xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh.
- Chủ đầu tư lập quy hoạch: Liên danh Thái Sơn – Đại An; Đại diện chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn.
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Công ty Cổ phần INNO.

I. Lý do và mục tiêu lập quy hoạch

1. Lý do lập quy hoạch

Về cơ sở pháp lý:

- Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ – Phân khu B, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 13439/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 (trong đó: Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt).

- Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 và Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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 09/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nhằm cụ thể hóa các nội dung của đồ án quy hoạch theo đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/10.000 được phê duyệt tại Quyết định số 3689/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh.

- Đồng thời, tuân thủ định hướng, chủ trương, thời hạn của quy hoạch đối với khu vực lập quy hoạch, đồng thời tận dụng lợi thế về vị trí, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, khai thác tối ưu quỹ đất theo quy định.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Quản lý chặt chẽ về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo phát triển đô thị một cách bền vững.

- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu an sinh của người dân trong khu quy hoạch.

- Phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, đồng bộ cơ sở hạ tầng, giữ gìn bản sắc đặc trưng của đô thị, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Phát triển và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

II. Các yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu B, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh nằm ở phía Tây Bắc đô thị mới Tân Mỹ, thuộc địa giới hành chính xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 9279/QĐ-UBND ngày 06/10/2022, nay thuộc xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh.

- Phạm vi, ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc: giáp với kênh Thầy Cai;

+ Phía Nam: giáp với đường động lực (đường D3) và đường D4 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 9279/QĐ-UBND ngày 06/10/2022;

+ Phía Đông: giáp với đường D4 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị mới Tân Mỹ, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 9279/QĐ-UBND ngày 06/10/2022;

+ Phía Tây: giáp dự án sân golf và khu dân cư Tân Mỹ.

2. Quy mô, diện tích lập quy hoạch: Khoảng 641,21 ha (Diện tích nghiên cứu và thực hiện quy hoạch sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch).

3. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường; khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và khu vực lân cận

a) Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng dân cư xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Các số liệu phải được thu thập từ những cơ quan có thẩm quyền tại địa phương.

b) Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường: Địa hình, mặt nước, cây xanh...

- Các vấn đề điều kiện tự nhiên khác có ảnh hưởng như tác động của thời tiết cực đoan, tác động của biến đổi khí hậu; Đánh giá điều kiện tự nhiên và ảnh hưởng đến phát triển đô thị và kinh tế;

- Đánh giá các yếu tố cấu thành ảnh hưởng đến xây dựng công trình như địa chất, địa hình, độ dốc, độ cao, tác động của sóng biển, tác động của các dòng chảy tự nhiên...

- Hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế - xã hội: Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư.

- Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan: Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập Quy hoạch. Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết; Khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường; Phân tích đánh giá về nhà ở và công trình kiến trúc;

- Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

+ Hiện trạng giao thông: Phân tích đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông và mối quan hệ giữa đường nội bộ và đường đối ngoại của khu vực. Xác định các đầu mối giao thông, công trình và các loại hình giao thông tại khu vực lập quy hoạch;

+ Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực nghiên cứu, hiện trạng san nền, thoát nước mưa cần đánh giá khả năng thoát nước mặt trong khu vực, các hướng thoát nước tự nhiên. Qua đó đánh giá cao độ nền thích hợp cho khu vực quy hoạch, đặc biệt lưu ý đến vấn đề biến đổi khí hậu để có giải pháp ứng phó và thích nghi với các hiện tượng trên. Đánh giá sơ bộ quỹ đất xây dựng. Nghiên cứu các khu vực hiện trạng thường xuyên xảy ra sạt lở bờ sông, để đưa ra các giải pháp phù hợp để chống sạt lở.

+ Hiện trạng cấp nước: Đánh giá nguồn cung cấp nước, công trình đầu mối, mạng lưới, ... của khu vực.

+ Hiện trạng cung cấp năng lượng: Phân tích đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống và mạng lưới cấp điện;

+ Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc: Phân tích đánh giá hiện trạng nguồn cung cấp dịch vụ thông tin, tỷ lệ người dân sử dụng dịch vụ thuê bao internet...

+ Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang: Phân tích đánh giá về hệ thống thoát nước thải và các công trình xử lý, khả năng đáp ứng khi khu vực phát triển. Đánh giá hiện trạng công tác thu gom xử lý chất thải rắn, các công trình đầu mối hạ tầng, khu vực nghĩa trang và mức độ ô nhiễm môi trường.

+ Đánh giá hiện trạng môi trường: nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi

trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội. Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các yếu tố nhạy cảm môi trường theo quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

- Các dự án, chương trình đang triển khai: Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về Quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng; Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Đánh giá tổng hợp hiện trạng: Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển; Đề xuất các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án hướng đến xây dựng và phát triển đô thị.

4. Tính chất của khu quy hoạch:

Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu B là khu đô thị thuộc trung tâm kinh tế - xã hội khu vực xã Hậu Nghĩa, có ý nghĩa quan trọng về sự phân bố dân cư đô thị giữa tỉnh Tây Ninh và thành phố Hồ Chí Minh. Khu đô thị trung tâm - Đô thị sinh thái với không gian đặc trưng góp phần tăng cường bảo vệ, phát huy giá trị sinh thái của Khu đô thị mới Tân Mỹ; góp phần bảo vệ cảnh quan sinh thái cho tiểu vùng đô thị trung tâm của vùng Thành phố Hồ Chí Minh. Có vai trò hỗ trợ các chức năng giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, nhà ở; đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, phát triển du lịch của tỉnh Tây Ninh trong tương lai.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

a) Chỉ tiêu dân số: Khoảng 45.980 người (căn cứ theo đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025).

b) Chỉ tiêu sử dụng đất chính:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: $\leq 44,1 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 3,94 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: theo QHPK đã được phê duyệt.

- Chỉ tiêu đất công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị: tuân thủ theo QHPK đã được phê duyệt và phù hợp theo bảng 2.3 QCVN 01:2021/BXD và đề án quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở: các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại công trình khi triển khai quy hoạch chi tiết đảm bảo đầy đủ và phù hợp theo bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD và đề án quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Hình thành: 04 đơn vị ở tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Theo thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

d) Chỉ tiêu xây dựng các công trình: Theo đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, quy chế quản lý và quy chuẩn.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian trên cơ sở tuân thủ theo định hướng đã được phê duyệt từ Quy hoạch phân khu và các phân tích hiện trạng cũng như tiềm năng phát triển khu vực. Phân tích các phát triển mới theo hướng cụ thể hóa, phù hợp với tính chất chức năng và địa hình;

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Quy hoạch phân khu và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái. Xác định kết nối liên thông cho các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục. Khai thác hỗ trợ chung các tiện ích công cộng, hạ tầng giao thông, xác định rõ các khu vực chức năng khu vực phục vụ dân cư nội bộ và các công trình phục vụ khu vực;

- Nghiên cứu mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các trục không gian, cho các khu trung tâm, các quảng trường lớn, các không gian mở như không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực;

- Tổ chức, bố trí các công trình công cộng, dịch vụ theo tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

b) Định hướng quy hoạch sử dụng đất

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định giới hạn chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng khu đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng,... cho các khu đất xây dựng theo các khu chức năng.

- Xác định quỹ đất bố trí các công trình công cộng – dịch vụ cấp đơn vị ở đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu theo quy mô dân số đơn vị ở và bán kính phục vụ tuân thủ theo QCVN 01:2021.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất định hướng về quy định, quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai và các chức năng khác được bổ sung.

- Kết nối hệ thống hạ tầng xã hội với các dự án xung quanh, tạo sự kết nối đồng bộ trong toàn khu vực.

- Rà soát các hộ dân bị ảnh hưởng trong phạm vi thực hiện dự án, bố trí quỹ

đất tái định cư trong phạm vi thực hiện dự án phù hợp định hướng bố trí của đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh (được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025);

- Thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; khoản 5 Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Rà soát các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị về văn hóa, kiến trúc. Đề xuất phương án cải tạo chỉnh trang và di dời (nếu có).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- Quy hoạch san nền:

+ Cao độ san nền thiết kế đảm bảo tuân thủ tối thiểu theo cao độ nền thiết kế của đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;

+ Cao độ san nền thiết kế đảm bảo khả năng đáp ứng thoát nước mặt nhanh nhất, điều kiện mực nước biển dâng, thích ứng với biến đổi khí hậu và đảm bảo phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;

- Tính toán khối lượng san lấp của khu vực theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Nghiên cứu, đưa ra các giải pháp gia cố, ổn định phòng chống sạt lở bờ sông do khu vực quy hoạch có hiện trạng sông rạch chằng chịt, địa chất phức tạp, thường xuyên xảy ra sạt lở bờ sông.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước:

+ Hệ thống kênh, mương và cống thu gom nước mặt đảm bảo phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tân Mỹ, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Hướng thoát: tập trung theo các tuyến cống chính dọc các tuyến đường giao thông và thoát về hệ thống sông, kênh, mặt nước lân cận.

+ Kích thước cống được tính toán theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Nghiên cứu phương án quy hoạch đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu, đưa ra giải pháp tiêu thoát nước phù hợp đủ tiêu chuẩn xả thải và tránh gây ngập úng cục bộ trong khu vực nghiên cứu cũng như các khu vực lân cận.

b) Giao thông

- Nguyên tắc thiết kế phải tuân thủ theo các khống chế của quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, các dự án đã được phê duyệt; định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ;

- Xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho hệ thống đường giao thông. Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong khu vực như các bãi đỗ xe, cầu và công đường bộ...;

c) Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình;

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối; Giải pháp chiếu sáng công cộng;

- Nghiên cứu đề xuất phương án xây dựng hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng bảo đảm đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khác và đảm bảo an toàn điện theo quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

d) Cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước;

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ sung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến; Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình, hòng chữa cháy.

đ) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải sinh hoạt: Lựa chọn và thiết kế quy hoạch mạng lưới thoát nước thải phù hợp với quy mô, công năng theo quy hoạch, đảm bảo theo quy định; Xác định vị trí, quy mô, công suất các trạm bơm, trạm xử lý nước thải (nếu có)...; thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, khoảng cách an toàn môi trường, quy chuẩn sau khi xử lý tại các trạm xử lý nước thải...đảm bảo theo quy định.

- Xử lý chất thải rắn: Xác định vị trí, quy mô, công suất các điểm thu gom, các trạm trung chuyển chất thải rắn,... đảm bảo đáp ứng cho nhu cầu của khu quy hoạch đồng thời đảm bảo theo quy định về khoảng cách ly và an toàn môi trường;

e) Hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc áp dụng cho từng loại hình sử dụng. Tính toán nhu cầu thông tin liên lạc của toàn khu vực và từng nhóm công trình;

- Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc thụ động bao gồm nguồn, lưới truyền tải, lưới phân phối,...

g) Công trình ngầm

- Vị trí xây dựng công trình ngầm (nếu có) phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng cấp trên; Xác định quy mô, mật độ xây dựng, tính chất cho phù

hợp với quy hoạch xây dựng; Đảm bảo khớp nối và đồng bộ với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

h) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch:

+ Đánh giá môi trường khi thực hiện dự án quy hoạch, ước tính những tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường của khu vực quy hoạch;

+ Xác định mức độ của tác động môi trường đến tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái, chất lượng môi trường sống, môi trường xã hội, sức khoẻ cộng đồng tại khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động đến môi trường: Đề xuất các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường có thể xảy ra trong thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư dự án: Liên danh Thái Sơn – Đại An chịu trách nhiệm về tính chính xác các thông tin pháp lý, số liệu và toàn bộ hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ – Phân khu B, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh được trình thẩm định và phê duyệt.

- Giao Chủ đầu tư dự án: Liên danh Thái Sơn – Đại An tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ – Phân khu B, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh, đảm bảo phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, quy hoạch phân khu đô thị mới Tân Mỹ, đồng bộ các cấp độ quy hoạch, các quy hoạch khác có liên quan; đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 03 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

2. 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; đảm bảo đồng bộ các cấp độ quy hoạch, các quy hoạch khác có liên quan; chịu trách nhiệm về quá trình tổ chức thẩm định đúng theo các trình tự, thủ tục quy định pháp luật hiện hành và các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 13439/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu B, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hậu Nghĩa; Liên danh Thái Sơn – Đại An và Thủ trưởng các đơn vị 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