

Số: 1126/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu
Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh tại Tờ trình số 1580/TTr-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc trình phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045; Báo cáo thẩm định số 62/BC-BXD ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Bộ Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, thời hạn lập quy hoạch:

Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Bến Cầu và các xã Long Thuận, Tiên Thuận, Lợi Thuận, An Thạnh thuộc huyện Bến Cầu và các xã Phước Chỉ, Phước Bình thuộc thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh hiện nay với tổng quy

Chỉ, Phước Bình thuộc thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh hiện nay với tổng quy mô diện tích khoảng 21.284 ha; với phạm vi, ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc và Đông: Giáp các xã Long Khánh, Long Giang, Long Chữ thuộc huyện Bến Cầu và một phần sông Vàm Cỏ Đông.
- Phía Nam: Giáp với tỉnh Long An.
- Phía Tây: Giáp với tỉnh Svay Rieng, Cam-pu-chia.

Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030; giai đoạn dài hạn đến năm 2045.

2. Mục tiêu phát triển

- Phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài trở thành vùng động lực mới, cực tăng trưởng kinh tế có tầm cạnh tranh với khu vực và quốc tế; là đầu mối giao thương quan trọng của vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, giữa Việt Nam với Campuchia và khu vực ASEAN; là trung tâm dịch vụ cửa khẩu, cảng trung chuyển container quốc tế và dịch vụ logistic; là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ biên giới đất liền tại vùng Đông Nam Bộ.

- Phát triển theo hướng công nghiệp - đô thị, có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ, hiện đại. Phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp xanh, đô thị xanh - sạch, thông minh, có bản sắc trong hội nhập, kết nối quốc tế; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị đặc trưng, môi trường bền vững và sử dụng đất đai hiệu quả; phát triển kinh tế - xã hội gắn với đảm bảo quốc phòng - an ninh, giữ gìn an ninh trật tự vùng biên giới, thúc đẩy quan hệ hợp tác, giao lưu kinh tế, văn hóa - xã hội.

3. Tính chất

- Là khu kinh tế tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực với các chức năng công nghiệp - đô thị - thương mại - dịch vụ - du lịch và nông nghiệp gắn với các hoạt động đối ngoại của quốc gia, giao lưu kinh tế, văn hóa và quan hệ chính trị, ngoại giao giữa Việt Nam, Campuchia và khu vực ASEAN.

- Là đầu mối giao thương quốc tế quan trọng giữa Việt Nam và Campuchia; là trung tâm công nghiệp - đô thị - thương mại dịch vụ và logistic của vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, trong đó tính chất công nghiệp - đô thị, cảng trung chuyển container quốc tế và dịch vụ logistic giữ vai trò quan trọng kết hợp với phát triển du lịch và các ngành kinh tế khác.

- Có vị trí quan trọng về quốc phòng - an ninh, gắn kết chặt chẽ giữa phát triển kinh tế - xã hội gắn với củng cố quốc phòng - an ninh.

4. Quy mô dân số và đất xây dựng

a) Quy mô dân số:

- Đến năm 2030: Quy mô dân số dự báo khoảng 125.000 - 155.000 người, trong đó dân số chính thức dự báo khoảng 105.000 - 125.000 người, quy mô dân số quy đổi tính toán, dự báo khoảng 20.000 - 30.000 người.

- Đến năm 2045: Quy mô dân số dự báo khoảng 260.000 - 310.000 người, trong đó dân số chính thức dự báo khoảng 210.000 - 250.000 người, quy mô dân số quy đổi tính toán, dự báo khoảng 50.000 - 60.000 người.

b) Dự báo quy mô đất đai:

- Đến năm 2030: Đất xây dựng các khu vực chức năng thuộc khu kinh tế là khoảng 6.000 - 7.000 ha; đất nông nghiệp và đất khác khoảng 15.284 ha.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng các khu vực chức năng thuộc khu kinh tế là khoảng 10.000 - 12.000 ha; đất nông nghiệp và đất khác khoảng 9.284 ha.

5. Định hướng phát triển không gian

a) Mô hình, cấu trúc phát triển:

Trên cơ sở cấu trúc địa hình tự nhiên của khu vực, định hướng phát triển hệ thống cửa khẩu và hệ thống giao thông cấp quốc gia, cấp vùng, định hướng tổ chức không gian khu kinh tế theo 05 khu vực chính, bao gồm:

- Các khu vực biên giới, cửa khẩu: Tổ chức các khu vực cửa khẩu theo quy hoạch hệ thống cửa khẩu biên giới đất liền gồm: Cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và các cửa khẩu phụ Cây Me, Long Thuận, Phước Chỉ. Bảo vệ, quản lý và sử dụng không gian giữa đường biên giới và đường tuần tra biên giới theo quy định về quốc phòng, an ninh.

- Khu vực ưu tiên phát triển công nghiệp, kho tàng: Tổ chức khu sản xuất công nghiệp, dịch vụ kho bãi theo mô hình tập trung, gắn với các khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và các cửa khẩu phụ: Cây Me, Long Thuận và dọc tuyến quốc lộ 14C.

- Khu vực ưu tiên phát triển đô thị - dịch vụ: Phát triển khu đô thị, khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ, dịch vụ logistics và các chức năng đô thị tại các khu vực thuộc Bến Cầu, Lợi Thuận, An Thạnh, Phước Bình, Phước Chỉ; gắn kết với khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, trục Quốc lộ 14C và hình thành đồng bộ với các khu vực phát triển công nghiệp.

- Khu vực ưu tiên phát triển dịch vụ du lịch: Phát triển các cụm du lịch gắn với khai thác cảnh quan sinh thái sông Vàm Cỏ Đông tại các khu vực Lợi Thuận, Phước Chỉ.

- Khu vực nông nghiệp và dân cư nông thôn hiện hữu: Tiếp tục duy trì vùng sản xuất nông nghiệp, các khu dân cư nông thôn tại khu vực Long Thuận, Tiên Thuận, Lợi Thuận, An Thạnh thuộc hiện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh hiện nay, Phước Bình và Phước Chỉ thuộc thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh hiện nay.

b) Định hướng phát triển các chức năng trong Khu kinh tế

- Các khu vực biên giới, cửa khẩu: Ưu tiên đảm bảo ổn định đường biên giới, không gian lãnh thổ, cột mốc biên giới, đường tuần tra biên giới,...: Đối với khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài (tổng quy mô khoảng 438,7 ha) được xác định, quản lý theo phạm vi cửa khẩu quy định tại Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ; đối với các khu vực các cửa khẩu phụ Cây Me, Long Thuận, Phước Chỉ (có quy mô khoảng 50 - 100 ha đối với mỗi cửa khẩu) được quản lý theo phạm vi cửa khẩu do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định. Tại các khu vực cửa khẩu tổ chức các chức năng chính gồm: Quốc môn, khu kiểm soát xuất nhập qua biên giới, khu hành chính và khu dịch vụ, thương mại đáp ứng nhu cầu giao lưu, quản lý dịch vụ thương mại và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

- Khu phi thuế quan: Bố trí khi có nhu cầu phát triển, trên cơ sở chuyển đổi khu vực sản xuất công nghiệp phía Nam khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, quy mô khoảng 220-250 ha với các chức năng theo quy định về quản lý phi thuế quan.

- Khu logistics và cảng cạn: Tiếp tục duy trì Cảng cạn hiện hữu quy mô khoảng 17ha tại khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, quy hoạch chức năng khu cảng cạn quy mô khoảng 27ha và khu logistics quy mô khoảng 180-190 ha tại Lợi Thuận trên trục chính kết nối với Quốc lộ 22, tăng khả năng tiếp cận với đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài và ga đường sắt Mộc Bài; tổ chức các khu vực chức năng phù hợp nhằm cung ứng, vận chuyển, lưu kho bãi, phân phối hàng hoá, thủ tục hải quan... theo hướng tăng cường ứng dụng chuyển đổi số.

- Các khu công nghiệp: Tổng quy mô khoảng 2.900-3.200ha, tổ chức các khu công nghiệp theo hành lang Quốc lộ 14C và đường tuần tra biên giới nhằm tạo điều kiện phát triển kinh tế khu vực đường biên, ưu tiên bảo đảm giữ vững an ninh, quốc phòng; bố trí gắn kết với không gian các khu vực cửa khẩu nhằm phát huy lợi thế trong sản xuất, gia công, chế biến để xuất, nhập khẩu. Phát triển đa dạng các loại hình bao gồm khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp công nghệ cao đáp ứng nhu cầu đầu tư và yêu cầu phát triển; cải tạo, nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật trong các khu sản xuất công nghiệp tại khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài.

- Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ: Tổng quy mô khoảng 850-900 ha, hình thành tại khu vực phía Nam Quốc lộ 22, thuộc địa bàn khu vực An Thạnh, Lợi Thuận, Phước Bình; trong đó, ưu tiên bố trí khu vực sản xuất công nghiệp kết nối thuận lợi với đường Quốc lộ 14C. Phát triển các loại hình sản xuất sạch, ít nguy cơ gây ô nhiễm môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; khu đô thị - dịch vụ bố trí gắn kết với trung tâm An Thạnh, Phước Bình và kết nối không gian với khu đô thị, khu dân cư khu vực Bến Cầu; tổ chức các chức năng hỗ trợ, cung ứng dịch vụ, tiện ích công cộng, nhà ở hỗ trợ cho khu vực sản xuất. Việc thành lập mới, đầu tư khu công nghiệp, khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ

được thực hiện đồng bộ với việc bổ sung, điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và đáp ứng các điều kiện theo quy định về khu công nghiệp.

- Khu vực phát triển dân cư đô thị: Hình thành trên cơ sở mở rộng, chỉnh trang, phát triển các khu dân cư hiện hữu; tạo lập không gian phát triển dân cư với đa dạng các loại hình nhà ở, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người lao động trong khu kinh tế; bố trí đầy đủ các chức năng dân dụng phục vụ dân cư bao gồm: các đơn vị ở, dịch vụ - công cộng, cơ quan, trụ sở, cây xanh sử dụng công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo định hướng phát triển dân cư.

- Tại các khu dân cư hiện hữu: Quy hoạch chỉnh trang, đô thị hóa gắn với các khu dân cư phát triển mới, khuyến khích tăng hệ số sử dụng đất và mật độ cư trú đồng bộ với việc đầu tư, cải tạo, nâng cấp, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng mục tiêu phát triển; chú trọng tổ chức không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư, khu đô thị mới với dân cư hiện hữu, phát triển hài hòa các khu vực dân cư. Định hướng quy hoạch các khu vực phát triển dân cư như sau:

+ Khu vực phía Bắc kênh Địa Xù: Phát triển các khu dân cư đô thị trên cơ sở mở rộng trung tâm dân cư Bến Cầu, các khu dân cư hiện hữu tại khu vực Lợi Thuận và khu dân cư tại các khu vực cửa khẩu Long Thuận, Cây Me; tổng quy mô diện tích khoảng 1.500 - 1.900 ha, tổng quy mô dân số khoảng 135.000 người;

+ Khu vực trung tâm cửa khẩu Mộc Bài: Tiếp tục phát triển khu dân cư dọc Quốc lộ 22, hình thành khu dân cư mới phía Nam kênh Địa Xù, An Thạnh; tổng quy mô diện tích khoảng 800 - 900 ha, quy mô dân số khoảng 66.000 người;

+ Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ: Hình thành khu đô thị mới được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với việc hình thành, phát triển khu công nghiệp và gắn kết với trung tâm khu vực An Thạnh nhằm tạo lập không gian đô thị - dịch vụ hỗ trợ tối ưu cho hoạt động sản xuất liên kết; tổng quy mô diện tích khoảng 150 - 200ha, tổng quy mô dân số khoảng 15.000 người;

+ Khu vực phía Nam: Hình thành khu dân cư đô thị kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện hữu tại trung tâm Phước Bình hiện nay. Việc phát triển các khu dân cư mới được tổ chức đồng bộ với việc phát triển khu công nghiệp phía Nam rạch Gò Suối, khu dịch vụ công cộng dọc đường ĐT 787C và cửa khẩu Phước Chỉ; tổng quy mô diện tích khoảng 1.000 ha, tổng quy mô dân số khoảng 94.000 người;

+ Các khu dân cư hiện hữu phân bố tập trung tại các khu vực Tiên Thuận, Long Thuận: Kiểm soát quy mô phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị Bến Cầu. Nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng mục tiêu phát triển; duy trì cấu trúc không gian khu dân cư đặc trưng có hình thái nhà vườn.

- Đối với các khu cư nông thôn:

+ Khu dân cư nông thôn tập trung: Duy trì cấu trúc không gian làng xóm đặc trưng của vùng Đông Nam Bộ với hình thái nhà vườn kết hợp sản xuất nông

nghiệp, du lịch sinh thái; hình thành các trung tâm dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông nghiệp, cải tạo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các trung tâm đạt chuẩn.

+ Đối với các khu dân cư hiện trạng, bố trí phân tán, xen kẽ trong khu vực sản xuất nông nghiệp: Kiểm soát chặt chẽ việc mở rộng, phát triển khu dân cư; từng bước bố trí tái định cư theo các khu vực tập trung, ưu tiên dành quỹ đất phát triển nông nghiệp chất lượng cao; bảo đảm khai thác, sử dụng đất đai hiệu quả, phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu kinh tế và bảo vệ môi trường sinh thái.

- Các khu dịch vụ du lịch: Hình thành tại khu vực phía Bắc, trên địa bàn Lợi Thuận (Bến Cầu) và tại phía Nam, trên địa bàn Phước Chỉ (Trảng Bàng); tổng quy mô diện tích quy hoạch khoảng 600 - 650 ha để khai thác các khu vực có giá trị cảnh quan, sinh thái đặc trưng của sông Vàm Cỏ Đông; phát triển đa dạng các loại hình du lịch và ưu tiên phát triển du lịch sinh thái, tham quan, trải nghiệm; đáp ứng nhu cầu người dân đô thị và lao động, khách du lịch đến khu kinh tế; chú trọng bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị các di tích lịch sử cách mạng, di tích lịch sử văn hóa gắn với phát triển du lịch như tháp cổ Bình Thạnh, địa đạo Lợi Thuận.

c) Tổ chức hệ thống trung tâm:

- Nâng cấp, hoàn thiện khu vực có chức năng là trung tâm hành chính của Khu kinh tế tại khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài với quy mô khoảng 30 ha. Bố trí trung tâm dịch vụ thương mại với không gian tổ chức các hoạt động hội chợ, triển lãm, văn phòng, xúc tiến thương mại... biên mậu tại khu vực nút giao cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Mộc Bài và Quốc lộ 22 với quy mô khoảng 20 - 25 ha và tại khu vực phía Nam khu kinh tế, trên đường ĐT 787C với quy mô khoảng 20 ha.

- Xây dựng mới trung tâm y tế với quy mô khoảng 15 - 20 ha tại khu vực khu dân cư trung tâm cửa khẩu Mộc Bài nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho khu vực khu kinh tế, hướng tới cung ứng dịch vụ y tế quốc tế.

- Xây dựng Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao tại trung tâm khu vực Bến Cầu, quy mô khoảng 7-10ha đáp ứng nhu cầu hoạt động văn hóa, thể dục, thể thao của dân cư khu vực Bến Cầu, người lao động trong khu kinh tế và để tổ chức hoạt động giao lưu văn hóa, thể dục thể thao khu vực biên giới Việt Nam - Campuchia.

- Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị bao gồm: Y tế, giáo dục, văn hóa - thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, hành chính... phục vụ nhu cầu được bố trí tại các khu vực phát triển dân cư đô thị và nông thôn; tổ chức các công trình thiết chế văn hóa đồng bộ với hình thành, phát triển khu công nghiệp.

d) Hệ thống công viên cây xanh:

- Các công viên cây xanh sử dụng công cộng có quy mô khoảng 60 - 65 ha, bố trí phân tán gắn kết với các không gian dịch vụ - công cộng trong khu kinh tế tại khu vực cửa ngõ đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài, khu vực cửa khẩu Mộc Bài và tại các khu dân cư phía Nam, gắn với trung tâm Phước Bình.

- Tổ chức hệ thống cây xanh ven sông Vàm Cỏ Đông, kênh Địa Xù, các rạch chính (Gò Suối, Trà Cao, Tràm,..) bảo đảm hành lang thoát nước, tăng cường khai thác yếu tố mặt nước tự nhiên của hệ thống kênh, rạch trong tổ chức không gian khu kinh tế. Dọc tuyến biên giới và đường tuần tra biên giới tổ chức không gian cây xanh đảm bảo yêu cầu bảo vệ quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường.

đ) Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức phân vùng kiến trúc, cảnh quan tổng thể:

+ Không gian khu kinh tế hướng tới hình ảnh Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ cửa khẩu hiện đại, đa dạng các loại hình chức năng, tăng hệ số sử dụng đất nhằm khai thác tối đa lợi thế hệ thống hạ tầng giao thông quốc gia để tăng cường giao thương quốc tế.

+ Các phân vùng sản xuất công nghiệp, dân cư, dịch vụ thương mại, khu vực cửa khẩu được tổ chức tập trung, kết nối đồng bộ nhằm hình thành trung tâm kinh tế cấp vùng; phát triển hình thái khu vực dân cư nông thôn tập trung theo hướng sản xuất nông nghiệp chất lượng cao.

+ Tổ chức kết nối đồng bộ, hài hòa cảnh quan kiến trúc các khu vực phát triển mới với không gian cộng đồng dân cư hiện hữu.

- Các tuyến không gian chính:

+ Các tuyến Đông - Tây bao gồm:

(1) Tuyến Đông - Tây phía Bắc kênh Địa Xù có vai trò kết nối các khu du lịch, khu dân cư trung tâm Bến Cầu và khu công nghiệp tại các khu vực cửa khẩu Cây Me, Lợi Thuận với Quốc lộ 22B.

(2) Tuyến Đông - Tây trung tâm có vai trò là trục không gian chính của khu kinh tế, kết nối khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài với đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài.

(3) Tuyến Đông - Tây phía Nam là trục 787C, có vai trò kết nối khu dịch vụ thương mại phía Nam, khu dân cư Phước Bình và du lịch sinh thái Phước Chỉ với trung tâm đô thị Trảng Bàng.

+ Các tuyến Bắc - Nam gồm:

(1) Tuyến đường tuần tra biên giới là trục không gian quan trọng cần được bảo vệ, bảo đảm không làm ảnh hưởng công trình biên giới; thay đổi dấu hiệu nhận biết đường biên giới, hư hại, hủy hoại hoặc mất mốc quốc giới; không vi phạm các hiệp định về quy chế biên giới đã được ký kết.

(2) Tuyến đường 14C có vai trò là trục phân định hình thái chức năng công nghiệp - dân cư trong khu kinh tế.

(3) Sông Vàm Cỏ Đông là trục cảnh quan sinh thái, tạo kết nối không gian với các chức năng khác trong khu kinh tế thông qua các kênh, rạch chính trong khu kinh tế (như kênh Địa Xù, Ông Chín, rạch Gò Suối, Trà Cao).

- Khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn:

+ Với vai trò là một trong các đầu mối giao thương quốc tế quan trọng giữa Việt Nam và Campuchia, khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài là nơi tập trung đầu mối hạ tầng giao thông cấp quốc gia, cấp vùng; có sông Vàm Cỏ Đông bao quanh, cần chú trọng tổ chức không gian các khu vực cửa ngõ (khu vực cửa khẩu, ga đường sắt Mộc Bài) và các hướng tiếp cận khu kinh tế bằng các tuyến đường bộ, đường thủy nội địa và đường sắt quốc gia.

+ Các khu vực cửa ngõ phía Tây gắn với các cửa khẩu được tạo lập hình ảnh mang tính nhận diện văn hóa đặc trưng, tính biểu tượng quốc gia phù hợp với tính chất, vai trò của khu vực cửa khẩu; các khu vực cửa ngõ phía Đông gắn với hình ảnh các cầu qua sông Vàm Cỏ Đông, tạo lập hình ảnh nhận diện khu kinh tế Mộc Bài theo từng hướng tuyến kết nối giao thông.

+ Tại các khu vực cửa ngõ khuyến khích tổ chức các quảng trường kết hợp công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng tạo hình ảnh đặc trưng tại từng khu vực tiếp cận khu kinh tế; công trình tại khu vực không gian cửa ngõ được tổ chức đồng bộ với cảnh quan, yêu cầu sử dụng, thẩm mỹ và tính chất từng khu vực; khuyến khích phát triển công trình điểm nhấn theo cụm, sử dụng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng...

- Tổ chức không gian cây xanh mặt nước và quảng trường:

+ Tổ chức và kết nối không gian cây xanh tại các khu vực chức năng với sông Vàm Cỏ Đông và các suối, kênh chính trong khu kinh tế hình thành mạng lưới cây xanh, mặt nước liên hoàn theo các trục Bắc - Nam và Đông - Tây.

+ Tại các khu vực chức năng, chú trọng phát triển không gian mở công cộng, quảng trường, công viên để hình thành trung tâm giao lưu công cộng hấp dẫn, cung cấp các dịch vụ tiện ích đa dạng, nhằm tăng cường tiếp cận và sử dụng.

- Quản lý chiều cao và mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng, chiều cao cây dựng công trình, hệ số sử dụng đất quy hoạch thực hiện tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tuân thủ các quy định về bảo đảm quốc phòng và an ninh khu vực biên giới.

+ Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc, điều kiện hiện trạng, định hướng phát triển của từng khu vực và các quy định chuyên ngành, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết và thực hiện ở các bước tiếp theo; phù hợp với các quy định sau:

+ Kiểm soát chiều cao công trình đảm bảo các quy định về quốc phòng, an ninh khu vực biên giới và khu vực phòng thủ.

+ Kiểm soát chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan tự nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và định hướng thiết kế đô thị đối với từng khu vực chức năng trong khu kinh tế. Đối với khu vực phát triển du lịch, dân cư, công nghiệp tiếp giáp sông Vàm Cỏ Đông và các kênh rạch chính khuyến khích tăng tầm nhìn hướng ra sông và các kênh, rạch gần với không gian mở tại các khu vực. Kiểm soát chiều cao, mật độ xây dựng công trình khu vực xung quanh các di tích trên nguyên tắc bảo vệ cảnh quan, bảo tồn di tích.

+ Khuyến khích tăng hệ số sử dụng đất phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng của khu vực lập quy hoạch và đảm bảo tuân thủ quy định về sử dụng đất.

6. Định hướng quy hoạch sử dụng đất: Định hướng quy hoạch sử dụng KKTCK Mộc Bài đến năm 2045 như sau:

- Khu xây dựng các khu vực chức năng:

+ Khu vực cửa khẩu (gồm khu trung tâm cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, cửa khẩu phụ Long Thuận và Phước Chỉ, Cây Me) tổng quy mô khoảng 438,73 ha.

+ Phát triển các khu vực dân cư đô thị quy mô khoảng 2.840 ha gồm khu dân cư Bến Cầu, khu dân cư tại khu cửa khẩu Mộc Bài, khu đô thị tại khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ; có chỉ tiêu đất dân dụng khu dân cư từ 70-76 m²/người.

+ Phát triển các khu dân cư nông thôn tổng quy mô khoảng 409 ha gồm khu dân cư nông thôn tại Phước Bình, Phước Chỉ.

+ Khu dịch vụ - công cộng và các trung tâm tổng quy mô khoảng 256 ha.

+ Khu thương mại - dịch vụ tổng quy mô khoảng 45 ha.

+ Khu sản xuất công nghiệp, kho tàng tổng quy mô khoảng 2.564 ha.

+ Khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ tổng quy mô khoảng 630 ha.

+ Khu logistics tổng quy mô khoảng 182ha.

+ Khu cây xanh, công viên tổng quy mô khoảng 65 ha.

+ Khu quốc phòng, an ninh tổng quy mô khoảng 21,90 ha (theo quy mô quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được duyệt).

+ Giao thông quy mô khoảng 1.604,63 ha.

+ Hạ tầng kỹ thuật khác quy mô khoảng 122,50 ha.

- Khu nông nghiệp và các chức năng khác quy mô khoảng 10.154 ha.

Chi tiết tại bảng tổng hợp sử dụng đất kèm theo.

7. Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

- Khuyến khích tổ chức không gian xây dựng ngầm tại các khu vực phát triển tập trung dân cư đô thị và các khu vực xây dựng chức năng trong khu kinh tế. Xây dựng các tuyến tuynel, hào kỹ thuật trên các trục đường giao thông đối ngoại, đường chính phù hợp yêu cầu phát triển theo từng giai đoạn. Việc xây dựng không gian ngầm đảm bảo quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất; bảo đảm quốc phòng, an ninh; xác định cụ thể tại quy hoạch cấp dưới, quy hoạch chuyên ngành.

- Kiểm soát chặt chẽ không gian xây dựng ngầm tại các khu vực phát triển dân cư nông thôn, khu vực phát triển nông nghiệp, khu vực di tích, tôn giáo, văn hóa lịch sử, khu vực chịu ảnh hưởng của ngập lụt, sụt lún, trên cơ sở đánh giá cụ thể điều kiện địa chất, thủy văn, tác động môi trường,... Đối với khu vực an ninh, quốc phòng, việc tổ chức không gian xây dựng ngầm thực hiện theo quy định.

8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Định hướng quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Nâng cấp, phát triển hoàn thiện hệ thống giao thông liên vùng gồm: Quốc lộ 14C, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài và Quốc lộ 22 theo Quy hoạch mạng lưới đường bộ quốc gia, Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt; tổ chức hệ thống đường gom và các nút giao thông kết nối và hành lang bảo vệ đường bộ theo quy định.

+ Đường thủy: Quy hoạch xây dựng cảng thủy nội địa Mộc Bài tại vị trí phù hợp xác định tại quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch phân khu khi triển khai thực hiện; các bến cảng du lịch gắn với các khu dịch vụ, du lịch tại Lợi Thuận, Phước Chỉ. Hình thành, cải tạo, nâng cấp các tuyến đường thủy nội địa, cảng thủy nội địa phù hợp với yêu cầu phát triển của quốc gia, vùng và nhu cầu.

+ Đường sắt: Hình thành tuyến, ga đường sắt Mộc Bài phù hợp với Quy hoạch các tuyến, ga đường sắt khu vực đầu mối Thành phố Hồ Chí Minh; trong tương lai, kết nối ray với tuyến đường sắt phía Campuchia theo phương án được cấp có thẩm quyền quyết định. Nghiên cứu kết nối đường sắt Mộc Bài - Bàu Bàng phù hợp với quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và quy hoạch tỉnh Tây Ninh.

- Cảng cạn: Duy trì cảng cạn hiện hữu phía Bắc Quốc lộ 22 và cửa khẩu Mộc Bài, hình thành cảng cạn mới gắn với trung tâm logistics, kết nối ga đường sắt đầu mối Thành phố Hồ Chí Minh, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài.

- Giao thông nội vùng khu kinh tế:

+ Đường trục chính: Hình thành trục dọc và ngang kết nối các khu chức năng với các đường đối ngoại (Quốc lộ 14C, Quốc lộ 22), mặt cắt từ 44 m-70 m;

Tuyến đường phía Đông Khu kinh tế kết nối Bình Dương - Tây Ninh - Long An (từ đường 789B đến ranh giới giáp Long An) Tây Ninh - Long An, mặt cắt 62 m.

+ Các tuyến đường chính: Hình thành trên cơ sở nâng cấp các tuyến đường huyện, đường tỉnh 786, 786B, 782B với quy mô mặt cắt từ 31 m - 37 m.

+ Đường liên khu vực: Nâng cấp các tuyến đường hiện có, hình thành mạng lưới đường liên khu vực kết hợp với trục chính, đường chính tạo mạng lưới đường bộ kết nối các khu chức năng khu kinh tế, mặt cắt tối thiểu 31 m.

+ Đường chính khu vực: Quy hoạch mạng lưới đường chính, mặt cắt từ 25 m - 30 m.

+ Đoạn tuyến QL14C đi qua khu kinh tế, tiếp giáp các khu chức năng, bố trí hệ thống đường gom song song, tổ chức các nút giao kết nối với Quốc lộ 14C, đảm bảo khoảng cách theo quy định.

- Bến xe, bãi đỗ xe:

+ Bến xe đối ngoại: Nâng cấp bến xe hiện hữu tại cửa khẩu Mộc Bài quy mô 02 ha; quy hoạch bến xe quy mô 5 ha tại khu vực An Thạnh giáp Quốc lộ 22.

+ Bãi đỗ xe công cộng: Xây dựng các bãi đỗ xe quy mô khoảng 2 - 5 ha gần với các khu vực cửa khẩu, ga đường sắt, khu thương mại, dịch vụ. Khuyến khích tổ chức hệ thống bãi đỗ xe thông minh, kết hợp trạm sạc tại khu vực trung tâm, công trình công cộng, quảng trường, công viên; quy mô xác định tại quy hoạch cấp dưới, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Giao thông công cộng: Tổ chức các tuyến xe bus theo Quốc lộ 22 kết nối khu vực Gò Dầu, Trảng Bàng, thành phố Tây Ninh; theo Quốc lộ 14C và các đường ĐT 786, ĐT 786B, ĐT 782B kết nối cửa khẩu Mộc Bài - Bến Cầu và Phước Bình, Phước Chỉ. Tổ chức các tuyến xe bus theo các trục chính kết nối các khu công nghiệp, dịch vụ, du lịch với các khu dân cư; xây dựng hệ thống giao thông công cộng linh hoạt, hiện đại, đáp ứng nhu cầu vận tải hành khách.

- Các nút giao: Tổ chức nút giao giữa Quốc lộ 22 với đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài và Quốc lộ 14C; giữa đường nội vùng khu kinh tế với các đường đối ngoại theo nhu cầu vận tải từng giai đoạn; bảo đảm yêu cầu tổ chức vận tải hàng hóa và hành khách tại khu vực cửa khẩu Mộc Bài.

- Cầu:

+ Nâng cấp cầu Bến Đình đảm bảo đồng bộ quy mô đường 786B; xây dựng 04 cầu vượt sông Vàm Cỏ Đông (đường ĐT 789B, 782B, đường nối trung tâm logistic với Quốc lộ 22B, đường HL8 nối cửa khẩu Phước Chỉ, Trảng Bàng).

+ Xây dựng mới các cầu vượt tại các vị trí giao cắt đường sắt với đường chính đô thị, đường liên khu vực; cầu kết nối đường phía Đông Khu kinh tế qua sông Vàm Cỏ Đông, vượt đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài để

kết nối với Long An (quy mô đồng bộ với tuyến đường phía Đông khu kinh tế), đảm bảo giảm thiểu xung đột, tránh ùn tắc, đảm bảo an toàn giao thông toàn khu.

b) Quy hoạch cao độ nền xây dựng: Tổ chức cao độ nền thiết kế tại khu vực mới hài hòa với cao độ nền khu vực hiện trạng và phù hợp với từng khu vực, đảm bảo thoát nước mặt, các khu vực xây dựng không bị ngập úng cục bộ. Quy hoạch cao độ nền theo 07 lưu vực phù hợp với các lưu vực thoát nước: Cao độ nền xây dựng tại khu sản xuất công nghiệp, kho tàng tối thiểu +2,5 m; khu vực đô thị tối thiểu +2,3 m; khu vực nông thôn tối thiểu +2 m; cụ thể các khu vực sau:

- Khu vực phía Bắc kênh Địa Xù (Bến Cầu, Long Thuận, Tiên Thuận và một phần Lợi Thuận) quy hoạch cao độ nền tối thiểu +2,3 m (cao nhất là +10,0 m).

- Khu vực phía Nam kênh Địa Xù (cửa khẩu Mộc Bài, An Thạnh) quy hoạch cao độ nền tối thiểu +2,5 m; tại các khu vực công nghiệp, khu vực quy hoạch phát triển mới quy hoạch cao độ nền trung bình 2,5 m.

- Khu vực phía Nam rạch Gò Suối (Phước Bình, Phước Chỉ) quy hoạch cao độ nền khu vực dân cư hiện trạng tối thiểu +1,8m; khu vực công nghiệp, khu vực phát triển đô thị, dân cư quy hoạch cao độ nền trung bình 2,3 - 2,5 m.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống đê bao, bờ bao cho từng tiểu vùng để ngăn triều cường tạo ổn định cho vùng sản xuất nông nghiệp. Các khu vực ưu tiên là An Thạnh, Lợi Thuận, Tiên Thuận, Phước Bình, Phước Chỉ. Giải tỏa, nạo vét và mở rộng các lòng sông, rạch để tạo sự thông thoáng và tăng khả năng thoát nước mặt, nước mưa nội đồng, tải lũ, chuyển triều. Phát triển hệ thống kênh tiêu đồng bộ với kênh tưới cho vùng tưới của dự án tưới tiêu vượt sông Vàm Cỏ Đông.

- Phân chia khu vực thành 07 lưu vực thoát nước chính theo địa hình tự nhiên và ranh giới các khu đô thị, công nghiệp; hướng thoát nước mưa của các lưu vực tập trung vào hệ thống cống dẫn về các kênh rạch theo hướng từ Tây sang Đông, thoát ra sông Vàm Cỏ Đông theo hướng Bắc Nam. Tổ chức thoát nước theo nguyên tắc tự chảy; các khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn; các khu vực hiện trạng được cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước, đồng thời hình thành hành lang bảo vệ, thường xuyên cải tạo, nạo vét tuyến kênh, rạch để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước trong khu kinh tế.

d) Định hướng quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: giai đoạn đầu, sử dụng nguồn nước ngầm theo định hướng tại quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt; giai đoạn dài hạn sử dụng nguồn nước mặt hồ Dầu Tiếng hoặc sông Vàm Cỏ Đông.

- Công trình đầu mối: Nhà máy nước Mộc Bài tại Lợi Thuận, công suất khoảng 7.000 m³/ngđ (giai đoạn 2030), sử dụng nguồn nước ngầm. Nhà máy nước khai thác tối đa công suất và giữ nguyên công suất trong giai đoạn sau.

- Nhà máy nước khu công nghiệp TMTC tại Lợi Thuận, công suất khoảng 19.000 m³/ngđ, sử dụng nguồn nước mặt sông Vàm Cỏ Đông, dài hạn kết hợp nguồn hồ Dầu Tiếng. Nhà máy nước công suất khoảng 60.000 m³/ngđ (giai đoạn 2030). Diện tích nhà máy nước hiện có và mở rộng khoảng 3 ha.

- Xây dựng mới Nhà máy nước An Thạnh công suất khoảng 10.000 m³/ngđ (đến năm 2030) và 65.000 m³/ngđ (đến năm 2045). Xây dựng tuyến ống dẫn nước thô từ hồ Dầu Tiếng về Nhà máy nước An Thạnh, giai đoạn đầu có thể kết hợp sử dụng nguồn từ sông Vàm Cỏ Đông, diện tích nhà máy khoảng 4 ha.

- Trạm cấp nước Bến Cầu công suất hiện có 2.800 m³/ngđ, sử dụng nguồn nước ngầm. Trạm cấp nước khai thác tối đa, giữ nguyên công suất giai đoạn sau.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng vòng tạo liên kết giữa các trạm bơm tăng áp cục bộ. Hình thành 03 phân vùng cấp nước bao gồm: Khu trung tâm cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Khu vực thuộc đô thị Bến Cầu và Khu vực đô thị mới và trung tâm các đơn vị hành chính cấp cơ sở thuộc phạm vi khu kinh tế.

- Mạng lưới cấp nước truyền dẫn có đường kính D300mm - D600mm; Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D100mm - D300mm.

- Khu vực bảo vệ điểm lấy nước, công trình cấp nước tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành.

đ) Định hướng quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện 110kV lấy từ lưới điện quốc gia (trạm biến áp Bến Cầu 110/22kV-25MVA hiện hữu). Đến năm 2045, nâng công suất trạm biến áp trung gian 110/22kV Bến Cầu thành 110/22kV - 2x63 + 1x25MVA; xây mới trạm biến áp 110/22kV - 2x63MV và 02 trạm biến áp 110/22kV 2x63 + 1x25MVA.

- Lưới điện truyền tải:

+ Lưới điện cao thế: Hoàn thành kết cấu lưới 110KV là đường dây mạch kép, xuất tuyến từ các trạm 220 KV và nhà máy điện được thiết kế cột 2 - 4 mạch; ngầm hóa tại khu vực đô thị, khu trung tâm cửa khẩu, khu dịch vụ công cộng.

+ Lưới điện trung thế: Cấu trúc mạch vòng kín, vận hành hở với tải thông thường không quá 75% năng lực tuyến; ngầm hóa tại khu vực đô thị, khu trung tâm cửa khẩu, khu dịch vụ; khu vực công nghiệp sử dụng đường dây hoặc cáp ngầm, đảm bảo cấp điện ổn định; khu nông thôn sử dụng đường dây để tối ưu chi phí đầu tư, thiết kế theo tiêu chuẩn kỹ thuật, hạn chế tổn thất điện năng.

+ Lưới hạ thế: Tại khu vực đô thị, trung tâm cửa khẩu, khu dịch vụ công cộng ngầm hóa, kết nối từ trạm biến áp phân phối đến các hộ tiêu thụ theo dạng hình tia; khu vực công nghiệp sử dụng đường dây hoặc cáp ngầm.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Nâng cấp, đầu tư hệ thống điện chiếu sáng giao thông các trục đường theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; sử dụng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng; tăng cường chiếu sáng nút giao trung tâm.

- Quy hoạch hệ thống năng lượng khác: Công suất điện mặt trời dự kiến khoảng 700MVA (năm 2045), tập trung khai thác nguồn năng lượng tái tạo theo quy hoạch ngành; khuyến khích sử dụng điện mặt trời mái nhà theo hình thức tự sản, tự tiêu tại khu công nghiệp tăng cường sử dụng năng lượng xanh.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng, chuyển đổi hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn; tổ chức 02 hệ thống thoát nước thải gồm thoát nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt; khu công nghiệp xây dựng riêng hệ thống nước mưa, nước thải, xây dựng trạm xử lý nước thải từng khu, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn trước xả ra môi trường.

- Nước thải sinh hoạt: Xây dựng hệ thống thoát nước tập trung với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất các Trạm xử lý nước thải đến năm 2045 khoảng 38.000 m³/ngđ. Nước thải sau Trạm xử lý nước thải tập trung đạt chuẩn A theo QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. Khuyến khích tái sử dụng nước thải sau xử lý phục vụ các mục đích phi sinh hoạt như tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa. Cụ thể:

+ Trạm xử lý nước thải khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, công suất hiện có 10.000 m³/ngđ. Tiếp tục khai thác vận hành hết công suất trạm thu gom xử lý cho khu vực đô thị dịch vụ trung tâm cửa khẩu.

+ Trạm xử lý nước thải thị trấn Bến Cầu xây dựng mới, công suất khoảng 16.000 m³/ngđ thu gom xử lý cho khu vực đô thị phía bắc kênh Đìa Xù.

+ Trạm xử lý nước thải các khu trung tâm đơn vị hành chính cơ sở, công suất khoảng 12.000 m³/ngđ thu gom xử lý khu vực đô thị phía Bắc kênh Đìa Xù

- Nước thải công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước tập trung với các trạm xử lý nước thải công nghiệp, tổng công suất các trạm đến năm 2045 khoảng 72.000 m³/ngđ. Nước thải sau xử lý tập trung đạt chuẩn A theo QCVN 40-2011/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp

g) Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Khu xử lý Long Phước: Quy mô diện tích 24,5 ha, công suất xử lý khoảng 500 - 600 tấn/ngđ trong đó xử lý nguy hại 350 tấn/ngđ.

- Giai đoạn 2045, chất thải rắn sẽ kết hợp sử dụng các khu xử lý cấp vùng tại Châu Thành - Tân Biên, diện tích 100 ha, công suất 650 - 900 tấn/ngđ và khu xử lý vùng Trảng Bàng, diện tích 20 - 30 ha, công suất 200 - 300 tấn/ngđ.

- Khoảng cách an toàn môi trường của trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật.

h) Định hướng quy hoạch quản lý nghĩa trang:

- Đề xuất xây nghĩa trang tập trung phía Tây Nam, quy mô 47 ha để phục vụ nhu cầu mai táng mới và phục vụ việc sắp xếp lại các nghĩa trang hiện hữu để phục vụ phát triển đô thị và dự phòng cho dài hạn sau năm 2045. Việc xây dựng nghĩa trang được phân đợt phù hợp với thực tế. Ranh giới tổng thể nghĩa trang và ranh giới phân đợt từng giai đoạn sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu tiếp theo sau khi khảo sát, làm rõ các yếu tố địa hình, địa chất có liên quan).

- Nhà tang lễ: Chỉ bố trí cho khu vực Bến Cầu, Phước Chi; các nhà tang lễ trong đô thị bố trí gần với các bệnh viện trung tâm; khu nghĩa trang tập trung tại Phước Chi bao gồm nhà tang lễ (xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư).

i) Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

- Đảm bảo đáp ứng nhu cầu về dịch vụ viễn thông của người dân và các cơ quan, tổ chức. Thiết lập hệ thống dự phòng, nâng cấp hệ thống hiện trạng và tăng dung lượng quản lý, điều khiển, chuyển mạch viễn thông. Phát triển hạ tầng mạng lưới hạ tầng viễn thông theo hướng ưu tiên sử dụng chung với cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác, sử dụng công nghệ hiện đại phù hợp với xu thế phát triển ứng dụng công nghệ số; phát triển mở rộng hệ thống mạng không dây công cộng bảo đảm khả năng sử dụng đến người dân, du khách, điểm công cộng.

- Ngầm hóa mạng cáp viễn thông ngoại vi, phối hợp với chỉnh trang trong khu vực phát triển đô thị, các khu vực chức năng trong khu kinh tế. Nâng cấp và mở rộng phát triển hạ tầng mạng truyền dẫn trong khu vực, bảo đảm kết nối đến các đơn vị hành chính cấp xã theo xu hướng “kết nối thông minh”.

k) Định hướng quy hoạch hạ tầng phòng cháy chữa cháy:

- Xây dựng hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước sản xuất; tuân thủ Quy chuẩn và tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Tổ chức mạng lưới giao thông, thông tin liên lạc, cấp điện phục vụ phòng cháy chữa cháy và quy mô trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo đúng quy định; xây dựng trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và mạng lưới trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy, cấp nước chữa cháy, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

9. Các giải pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường: Phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài gắn với bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai theo định hướng phát triển bền vững:

- Đối với khu vực cửa khẩu, chịu tác động từ hoạt động vận chuyển người và hàng hóa, lưu kho bãi và các hoạt động lưu trú: Xây dựng hệ thống hạ tầng vận tải, lưu kho hiện đại, tự động cao; hoàn thiện hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu vực kho tàng, thu gom rác thải.

- Đối với khu vực phát triển đô thị, khu dân cư tại Bến Cầu và cửa khẩu Mộc Bài, chịu tác động từ việc phát triển đô thị do các hoạt động kinh tế - xã hội, giao thông và nước thải sinh hoạt: Cải thiện môi trường khu đô thị hiện hữu; đầu tư cơ sở hạ tầng xử lý nước thải, thu gom, xử lý chất thải rắn; duy trì hành lang thoát lũ ven sông, kênh tạo hành lang cây xanh.

- Đối với khu vực phát triển công nghiệp, chịu tác động từ hoạt động sản xuất công nghiệp như khói, bụi, tiếng ồn và nước thải công nghiệp: Kiểm soát, quản lý các nguồn chất thải; ưu tiên thu hút đầu tư công nghiệp sạch; duy trì hành lang xanh cách ly với khu vực chịu ảnh hưởng.

- Đối với khu vực phát triển du lịch, dịch vụ ven sông Vàm Cỏ Đông, chịu tác động từ hoạt động du lịch như chất thải, nước thải sinh hoạt, dịch vụ, giao thông: Kiểm soát, quản lý các nguồn thải từ các cơ sở hoạt động du lịch, dịch vụ; bảo tồn, duy trì cảnh quan tự nhiên đảm bảo quyền tiếp cận của cộng đồng đối với các khu du lịch.

- Đối với khu vực dân cư nông thôn và nông nghiệp tại Phước Chi, chịu tác động từ hoạt động sinh hoạt, sản xuất nông nghiệp, sử dụng thuốc bảo vệ thực vật: Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, thu gom vận chuyển rác thải. Ưu tiên sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, thân thiện môi trường; kiên cố hóa, thường xuyên nạo vét hệ thống kênh mương.

10. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

- Tổ chức lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

- Bố trí, huy động nguồn lực thực hiện chương trình, dự án ưu tiên đầu tư: Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng đường bộ, đường sắt cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh, đường tuần tra biên giới; hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, giao thông công cộng; dự án phát triển các chức năng tại khu vực cửa khẩu đáp ứng nhu cầu giao lưu, quản lý dịch vụ thương mại mậu biên và bảo đảm quốc phòng, an ninh; dự án phát triển khu công nghiệp, khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ; khu logistics, trung tâm y tế, dịch vụ thương mại; dự án cải tạo chỉnh trang, tái phát triển các khu dân cư hiện hữu; dự án phát triển hạ tầng xã hội, đặc biệt là về dịch vụ giáo dục, y tế, chăm sóc sức khỏe, văn hóa, thể dục thể thao và nhà ở xã hội.

11. Ban hành Quy định quản lý quy hoạch theo Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2045 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh:

- Hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2045, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo đúng Quyết định phê duyệt, gửi Bộ Xây dựng xác nhận và lưu trữ, lưu giữ theo quy định.

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch.

- Tổ chức lập, điều chỉnh, phê duyệt các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong Khu kinh tế theo đúng quy định, bảo đảm việc tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn khác có liên quan, tuân thủ pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, đất đai, đầu tư và các quy định pháp luật, các quy định khác có liên quan, bảo đảm thống nhất và phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2045 được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc tài liệu, cơ sở dữ liệu (số liệu, bản đồ) của các ngành, lĩnh vực để nghiên cứu, lập đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài; tính chính xác của số liệu, tài liệu, cơ sở dữ liệu được công bố tại hồ sơ quy hoạch và sự phù hợp với các dự án hạ tầng kỹ thuật khung đang được triển khai trên địa bàn; sự thống nhất của toàn bộ quy hoạch với quy hoạch tỉnh Tây Ninh và các quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành liên quan trên địa bàn;

- Bảo đảm căn cứ, cơ sở dự báo quy mô dân số, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn phù hợp các định hướng liên quan tại Quy hoạch tỉnh Tây Ninh và chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được phân bổ;

- Tiếp thu ý kiến, phối hợp các bộ, ngành liên quan triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm các vấn đề về quốc phòng, an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm phát triển bền vững về kinh tế - xã hội và môi trường; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2045, thực hiện rà soát, khớp nối các nội dung tại quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh Tây Ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Bảo đảm các nguồn lực thực hiện Quy hoạch từ ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định pháp luật. Xây dựng cơ chế, chính sách liên quan đến đầu tư, tài chính, đất đai để thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư.

2. Bộ Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2045 bảo đảm đúng quy định pháp luật; rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ Quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2045 đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Giao các Bộ, ngành Trung ương theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài bảo đảm hiệu quả các chỉ đạo của Trung ương; đồng bộ, thống nhất các quy hoạch ngành, Quy hoạch tỉnh Tây Ninh theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng; Tài chính; Công Thương; Nông nghiệp và Môi trường; Ngoại giao; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Y tế; Giáo dục và Đào tạo; Công An; Quốc phòng;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Tây Ninh;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg;
- các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, KGVX, NN, NC, PL;
- Lưu VT, CN (2).

43

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trần Hồng Hà



PHỤ LỤC

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1126/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025)

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

Stt	Chức năng sử dụng đất	Hiện trạng		Chỉ tiêu	Giai đoạn 2030		Giai đoạn 2045		Chỉ tiêu
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	m ² / người	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	m ² / người
	Tổng diện tích Khu Kinh tế	21.284,00	100		21.284,00	100	21.284,00		
I	Khu vực xây dựng các chức năng				5.866,44	27,56	11.130,00	52,29	
1	Khu vực cửa khẩu	222,73	1,05		222,73	1,05	438,73	2,06	
1.1	Cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài (không bao gồm đất an ninh, quốc phòng)	222,73	1,05		222,73	1,05	222,73	1,05	
1.2	Cửa khẩu phụ Cây Me						63,00	0,30	
1.3	Cửa khẩu phụ Long Thuận						65,00	0,31	
1.4	Cửa khẩu phụ Phước Chỉ						88,00	0,41	
2	Khu dân cư đô thị	96,42	0,45	97,78	1.767,00	8,30	2.840,00	13,34	131,48
	- Khu dân cư hiện trạng đô thị hóa				1.150,00		1.150,00		135,29
	- Khu dân cư đô thị phát triển mới				517,00		1.440,00		75,79
	- Khu dân cư tại khu đông nghiệp- đô thị - dịch vụ				100,00		250,00		
3	Khu dân cư nông thôn	1.233,95	5,80	146,03	409,00	1,92	409,00	1,92	116,86
4	Dịch vụ - công cộng	149,45	0,70		45,00	0,21	256,00	1,20	8,26
5	Cây xanh sử dụng công cộng	1,83	0,01		40,00	0,19	65,00	0,31	2,10
6	Cây xanh chuyên dụng				481,00	2,26	1.229,00	5,77	
7	Phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng	370,91	1,74		908,00	4,27	3.194,00	15,01	
	- Công nghiệp, kho tàng tập trung	370,91	1,74		708,00	3,33	2.564,00	12,05	
	- Công nghiệp thuộc khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ				200,00	0,94	630,00	2,96	
8	Trung tâm y tế	2,53	0,01		6,50	0,03	20,00	0,09	
9	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	8,83	0,04		8,80	0,04	8,80	0,04	
10	Trung tâm thương mại, dịch vụ				25,00	0,12	45,00	0,12	
11	Dịch vụ, du lịch				358,00	1,68	630,00	2,96	
12	Di tích, tôn giáo	16,29	0,08		15,74	0,07	15,74	0,07	

13	Quốc phòng, an ninh	21,77	0,10		21,90	0,10	21,90	0,10	
14	Giao thông	2.218,70	10,42		1.268,27	5,96	1.604,63	7,54	
15	Hạ tầng kỹ thuật khác	7,46	0,04		122,50	0,58	122,50	0,58	
15.1	- Cảng Mộc Bài				32,00		32,00		
15.2	- Ga Mộc Bài (hành khách, hàng hóa)				70,00		70,00		
15.3	- Đất hạ tầng kỹ thuật khác				20,50		20,50		
16	Trung tâm Logistics				182,00	0,86	182,00	0,86	
17	Nghĩa trang	80,04	0,38		10,00	0,05	47,70	0,22	
II	Khu vực nông nghiệp và chức năng khác	16.790,90	78,89		15.417,56	72,44	10.154,00	47,71	
1	Sản xuất nông nghiệp, dân cư nông thôn hiện trạng (xen kẽ)	15.367,88	72,20		15.072,56	70,82	9.809,00	46,09	
2	Sông, suối, kênh, rạch, mặt nước	1.423,02	6,69		345,00	1,62	345,00	1,62	