

Số: /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu A, 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 06/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt đồ 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 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt điều chỉnh đồ 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 9720/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phân công công việc Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và các Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, nhiệm kỳ 2021-2026;

Căn cứ Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025 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;

Căn cứ Quyết định số 2605/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu A, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo kết luận số 2411/TB-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh tại cuộc họp rà soát đề nghị điều chỉnh hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa, dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây và Khu đô thị mới Tân Mỹ;

Căn cứ Công văn số 10048/UBND-KTTC ngày 10/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh và thông qua phương án điều chỉnh quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết của dự án Khu đô thị mới Tân Mỹ, tỉnh Tây Ninh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 560/TTr-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi, ranh giới quy hoạch có ranh giới tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường động lực (đường D3) 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 khu dân cư Tân Mỹ;

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp, dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp đường tỉnh 825.

- Quy mô đất đai lập quy hoạch chi tiết 1.113.655,0 m² (tương đương khoảng 111,37 ha theo 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 tại Quyết định số 11023/QĐ-UBND ngày 23/12/2025);

- Quy mô dân số khoảng 14.394 người.

2. Tính chất

Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu A là cửa ngõ phía Nam của Khu đô thị mới Tân Mỹ, tiếp giáp và kết nối đường tỉnh 825, là khu đô thị mật độ cao, với các tổ hợp công trình dịch vụ, công cộng hiện đại, các khu công viên cây xanh theo chủ đề làm lõi trung tâm cho các nhóm nhà ở.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật quy hoạch chi tiết xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD như sau:

STT	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Quy mô, chỉ tiêu theo QCVN:01 (tối thiểu)	Chỉ tiêu đề xuất tại quy hoạch	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)
I	Hệ thống các công trình dịch vụ - công cộng					
1	Giáo dục					
	Trường mầm non đơn vị ở	cháu/1.000người	50			
		m ² /cháu	12			
		m ² /người dân	0,6	1,24	3	40
	Trường tiểu học đơn vị ở	học sinh /1.000người	65			
		m ² /học sinh	10			
		m ² /người dân	0,65	1,32	4	40
	Trường trung học cơ sở đơn vị ở	học sinh /1.000người	55			
		m ² /học sinh	10			
		m ² /người dân	0,55	1,23	4	40
	Trường trung học phổ thông cấp đô thị	học sinh /1.000người	40			
		m ² /học sinh	10			
		m ² /người dân	0,4	1,11	5	40
2	Y tế					
	Trạm y tế đơn vị ở	m ² /trạm	500	≥ 500	3	40
3	Văn hóa - Thể dục thể thao					
	Sân chơi đơn vị ở	m ² /người	0,5	0,51	01	25
	Sân luyện tập đơn vị ở	m ² /người ha/công trình	0,5 0,3	0,55 ≥ 0,3	01	25
	Sân vận động đô thị	m ² /người ha/công trình	0,8 2,5	QHPK	03	25
	Trung tâm văn hóa thể thao					
	- Cấp đơn vị ở	m ² /công trình	5.000	≥ 5.000	3	40
	- Cấp đô thị	m ² /người	0,8			

STT	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Quy mô, chỉ tiêu theo QCVN:01 (tối thiểu)	Chỉ tiêu đề xuất tại quy hoạch	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)
		ha/công trình	3	QHPK		
	Nhà văn hóa/Cung văn hóa	chỗ/1.000 người ha/công trình	8 0,5	QHPK	3	40
	Nhà thiếu nhi/Cung thiếu nhi	chỗ/1.000 người ha/công trình	2 1	QHPK	3	40
4	Thương mại					
	Chợ cấp đơn vị ở	m ² /c.trình	2000	≥ 2.000	4	40
	Thương mại dịch vụ				4	50
5	Bãi đỗ xe (Bao gồm bãi đỗ xe tập trung trên mặt đất và bãi đỗ xe đô thị ngầm)	m ² /người	3,5	≥ 3,5	5	60
II	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m ² /người	28-45	38,2		
III	Đất cây xanh					
	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị (tối thiểu, không gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m ² /người	QHPK	3,6	01	0,05
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	2,0	2,8		
	Công viên quy mô > 5.000m ²	công trình/đơn vị ở	1	2		
IV	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật					
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	18	≥18		
2	Cấp nước					
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	80	150		
	- Công cộng dịch vụ	lít/ m ² sàn/ ngđ	2	2		
	- Trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông	lít/học sinh/ngđ	15	15		
	- Trường mầm non	lít/cháu/ngđ	75	75		
	- Tưới cây	lít/m ² /ngđ	3	3		
	- Rửa đường	lít/m ² /ngđ	0,4	0,4		
3	Thoát nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80	≥ 80		
4	Rác thải	kg/ng-ng.đ	0,9	0,9		
5	Cấp điện					
	- Sinh hoạt	W/người	330	500		
	- Công cộng dịch vụ	W/ m ² sàn	30	30		

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	104,61	93,93

1	Đất dân dụng	104,61	93,93
a	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	14,96	13,43
b	Đất cây xanh cảnh quan cấp đô thị	5,17	4,65
c	Đất giao thông đô thị, bãi đỗ xe	29,50	26,49
d	Đất đơn vị ở	54,98	49,36
-	Đơn vị ở A1	30,05	
-	Đơn vị ở A2	24,93	
B	Đất khác	6,76	6,07
1	Cây xanh cách ly	0,08	0,07
2	Mặt nước (sông, kênh, rạch, ...)	6,68	6,00
	Tổng	111,37	100,00

b) Bảng tổng quy hoạch sử dụng đất chi tiết

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu vực lập quy hoạch	1.113.655,0	100,0
A	Đất xây dựng các khu chức năng	1.046.816,4	94,0
1	Đất nhà ở	286.927,0	25,8
1.1	Đất nhà ở liền kề	243.594,5	21,9
1.2	Đất nhà ở biệt thự	28.466,3	2,6
1.3	Đất nhà ở tái định cư	14.866,2	1,3
2	Đất y tế	1.586,3	0,1
2.1	Đất y tế - cấp đơn vị ở	1.586,3	0,1
3	Đất văn hóa	85.235,5	7,7
3.1	Đất văn hóa - cấp đơn vị ở	15.256,7	1,4
3.2	Đất văn hóa - cấp đô thị	69.978,8	6,3
4	Đất thể dục thể thao	55.075,3	5,0
4.1	Đất thể dục thể thao - cấp đơn vị ở	15.216,4	1,4
4.2	Đất thể dục thể thao - cấp đô thị	39.858,9	3,6
5	Đất giáo dục	70.422,6	6,3
5.1	Đất giáo dục (Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non)	54.512,9	4,9
-	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>17.636,7</i>	
-	<i>Trường tiểu học</i>	<i>19.043,2</i>	
-	<i>Trường mầm non</i>	<i>17.833,0</i>	
5.2	Đất giáo dục (Trường trung học phổ thông)	15.909,7	1,4
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	92.181,2	8,3
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng - cấp đơn vị ở	40.308,7	3,6
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng - cấp đô thị	51.872,5	4,7
7	Đất cây xanh chuyên dụng	6.807,9	0,6
8	Đất thương mại	52.810,4	4,7
8.1	Đất thương mại - cấp đơn vị ở	28.994,2	2,6
8.2	Đất thương mại - cấp đô thị	23.816,2	2,1
9	Đất bãi đỗ xe	25.536,2	2,3
10	Đất giao thông	370.234,0	33,2
B	Đất khác	66.838,6	6,0

1	Mặt nước	66.838,6	6,0
1.1	Sông, suối, kênh, rạch	66.838,6	6,0

Ghi chú: Đất Thương mại dịch vụ - Chợ cấp đô thị và cấp đơn vị ở: xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, chợ... để phục vụ hoạt động du lịch, kinh doanh, văn phòng...

c) Phân khu chức năng:

Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu A được phân thành 02 đơn vị ở: A1 và A2 đảm bảo chỉ tiêu đối với hệ thống công trình công cộng đơn vị ở (gồm: trường học, trạm y tế, công trình văn hóa thể thao, sân tập luyện,...) đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Vị trí, ranh giới, quy mô, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất trên cơ sở tuân thủ quy hoạch phân khu, tiêu chuẩn thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định hiện hành có liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đơn vị ở A1: diện tích khoảng 300.452,6 m², dân số khoảng 8.623 người.

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	ĐƠN VỊ Ở A1	300.452,6	100,0
1	Đất ở	170.745,6	56,8
a	Đất nhà ở liền kề	127.413,1	42,4
b	Đất nhà ở biệt thự	28.466,3	9,5
c	Đất nhà ở tái định cư	14.866,2	4,9
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	55.668,6	18,6
a	Đất văn hóa - cấp đơn vị ở	5.235,9	1,7
b	Đất y tế - cấp đơn vị ở	562,7	0,2
c	Đất giáo dục (Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non)	36.206,4	12,1
-	Trường trung học cơ sở	9.922,0	
-	Trường tiểu học	15.260,7	
-	Trường mầm non	11.023,7	
d	Đất thể dục thể thao - cấp đơn vị ở	8.696,0	2,9
-	Sân chơi	4.322,2	
-	Sân tập luyện	4.373,8	
e	Đất thương mại - cấp đơn vị ở	4.967,6	1,7
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng - cấp đơn vị ở	19.005,7	6,3
4	Đất giao thông	55.032,7	18,3

a) Đất nhà ở: tổng diện tích 170.745,6 m². Dân số khoảng 8.623 người. Bao gồm các loại hình nhà ở chi tiết như sau:

(1) Đất nhà ở liền kề: 104 lô đất ký hiệu A1-OLK-1 đến A1-OLK-104 tổng diện tích đất 127.413,1 m²; mật độ xây dựng tối đa 98,4% (bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch, tương ứng từng loại nhà và kích thước lô đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ); tối đa 4 tầng (không gồm tầng lửng; theo thuyết minh).

(2) Đất nhà ở biệt thự: 04 lô đất ký hiệu A1-BT-1 đến A1-BT-4 có tổng diện tích đất 28.466,3m²; mật độ xây dựng tối đa 77,8% (bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch, tương ứng từng loại nhà và kích thước lô đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ); tầng cao tối đa 4 tầng.

(3) Đất nhà ở tái định cư: có diện tích; 14 lô đất ký hiệu A1-TDC-1 đến A1-TDC-14 có tổng diện tích đất 14.866,2 m²; mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ từng căn nhà ≤100% (bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch, tương ứng từng loại nhà và kích thước lô đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ); tầng cao 1-4 tầng (không gồm tầng lửng; theo thuyết minh).

b) Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: có tổng diện tích 55.668,6 m². Bao gồm các loại đất sau:

(1) Đất văn hóa – đơn vị ở: bao gồm 01 lô đất ký hiệu A1-VHO; có diện tích 5.235,9 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

(2) Đất y tế – đơn vị ở: bao gồm 01 lô đất ký hiệu A1-TYT; có diện tích 562,7 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

(3) Đất giáo dục (Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non): có tổng diện tích 36.206,4 m²; bao gồm:

+ Trường mầm non: 02 lô đất ký hiệu A1-MG-1 và A1-MG-2, tổng diện tích 11.023,7 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Trường Tiểu học: 02 lô đất ký hiệu A1-TH-1 và A1-TH-2 và tổng diện tích 15.260,7 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 04 tầng.

+ Trường Trung học cơ sở: 01 lô đất ký hiệu A1-THCS, diện tích 9.922,0 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 04 tầng.

(4) Đất thể dục thể thao – cấp đơn vị ở: có tổng diện tích 8.696,0 m²; bao gồm:

+ Sân chơi: bao gồm 02 lô đất ký hiệu A1-SC-1 và A1-SC-2, tổng diện tích 4.322,2 m², mật độ xây dựng công trình tối đa 25%, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Sân luyện tập: bao gồm 01 lô đất ký hiệu A1-SLT, diện tích 4.373,8 m², mật độ xây dựng công trình tối đa 25%, tầng cao tối đa 01 tầng.

(5) Đất thương mại – cấp đơn vị ở (Thương mại dịch vụ - Chợ): 01 lô đất ký hiệu A1-TMO; có diện tích 4.967,6 m²; mật độ xây dựng công trình 40%, tầng cao tối đa 04 tầng. Xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, chợ... để phục vụ hoạt động du lịch, kinh doanh, văn phòng ...

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng – cấp đơn vị ở: có tổng diện tích 19.005,7 m²; mật độ xây dựng công trình tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

- Đơn vị ở A2: diện tích khoảng 249.307,6 m², dân số khoảng 5.771 người.

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	ĐƠN VỊ Ở A2	249.307,6	100,0
1	Đất ở	116.181,4	46,6
a	Đất nhà ở liền kề	116.181,4	46,6
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	59.897,9	23,9
a	Đất văn hóa - cấp đơn vị ở	10.020,8	4,0
b	Đất y tế - cấp đơn vị ở	1.023,6	0,4
c	Đất giáo dục (Trường trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non)	18.306,5	7,3
-	<i>Trường trung học cơ sở</i>	7.714,7	
-	<i>Trường tiểu học</i>	3.782,5	
-	<i>Trường mầm non</i>	6.809,3	
d	Đất thể dục thể thao - cấp đơn vị ở	6.520,4	2,6
-	<i>Sân chơi</i>	2.948,5	
-	<i>Sân luyện tập</i>	3.571,9	
e	Đất thương mại - cấp đơn vị ở	24.026,6	9,6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng - cấp đơn vị ở	21.303,0	8,6
4	Giao thông đơn vị ở	51.925,3	20,9

a) Đất nhà ở: tổng diện tích 116.181,4 m². Dân số là khoảng 5.771 người. Bao gồm các loại hình nhà ở chi tiết như sau:

(1) Đất nhà ở liền kề: 122 lô đất ký hiệu A2-OLK-1 đến A2-OLK-122 tổng diện tích đất 116.181,4 m²; mật độ xây dựng tối đa 98,3% (bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch, tương ứng từng loại nhà và kích thước lô đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ); tối đa 4 tầng (không gồm tầng lửng; theo thuyết minh).

b) Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: có tổng diện tích 59.897,9 m². Bao gồm các loại đất sau:

(1) Đất văn hóa – đơn vị ở: bao gồm 02 lô đất ký hiệu A2-VHO-1 và A2-VHO-2; có diện tích 10.020,8 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

(2) Đất y tế – đơn vị ở: bao gồm 02 lô đất ký hiệu A2-TYT-1 và A2-TYT-2; có diện tích 1.023,6 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

(3) Đất giáo dục (Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non): có tổng diện tích 18.306,5 m²; bao gồm:

+ Trường mầm non: 02 lô đất ký hiệu A2-MG-1 và A2-MG-2, tổng diện tích 6.809,3 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Trường Tiểu học: 01 lô đất ký hiệu A2-TH, diện tích 3.782,5 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 04 tầng.

+ Trường Trung học cơ sở: 02 lô đất ký hiệu A2-THCS-1 và A2-THCS-2, diện tích 7.714,7 m², mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 04 tầng.

(4) Đất thể dục thể thao – cấp đơn vị ở: có tổng diện tích 6.520,4 m²; bao gồm:

+ Sân chơi: bao gồm 02 lô đất ký hiệu A2-SC-1 và A2-SC-2, tổng diện tích 2.948,5 m², mật độ xây dựng công trình tối đa 25%, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Sân luyện tập: bao gồm 01 lô đất ký hiệu A2-SLT, diện tích 3.571,9 m², mật độ xây dựng công trình tối đa 25%, tầng cao tối đa 01 tầng.

(5) Đất thương mại – cấp đơn vị ở (Thương mại dịch vụ - Chợ): bao gồm 02 lô đất ký hiệu là A2-TMO-1 và A2-TMO-2; có diện tích 24.026,6 m²; mật độ xây dựng công trình 40%, tầng cao tối đa 04 tầng. Xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, chợ... để phục vụ hoạt động du lịch, kinh doanh, văn phòng ...

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng – cấp đơn vị ở: có tổng diện tích 21.303,0 m²; mật độ xây dựng công trình tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

5. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cơ bản tuân thủ theo quy hoạch phân khu bao gồm hai đơn vị ở chính (A1, A2). Bố trí các công viên cây xanh và công trình công cộng (trường học, văn hóa,...) tại vị trí trung tâm của mỗi đơn vị ở nhằm tạo ra một không gian cây xanh, công trình công cộng có diện tích lớn, tập trung, tạo nên tiện ích nội khu điểm nhấn cho toàn khu đô thị. Nhà ở liên kế chiếm tỷ trọng chủ đạo, được tổ chức theo dạng các dãy nhà phố kang trang, chạy dọc theo các trục giao thông chính nhằm tối ưu hóa hoạt động kinh doanh và sự thuận tiện trong đi lại. Phía Tây khu đô thị hình thành các khu vực nhà ở biệt thự cao cấp, gắn liền với cảnh quan mặt nước, kiến tạo một môi trường sống hài hòa giữa thiên nhiên và con người, tạo nên một khu vực ở cao cấp, tiện nghi. Tổng thể khu vực lập quy hoạch là một sự kết hợp hài hòa giữa những khối kiến trúc hiện đại, đan xen với các khoảng không gian mở sinh động, với các công trình công cộng là không gian cốt lõi. Các công trình công cộng cấp đô thị (trung tâm văn hoá thể thao, Trung tâm thương mại...) được bố trí tại vị trí phía Nam của khu vực, tạo hình ảnh điểm nhấn cho khu đô thị.

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.

b) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 15 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 nội dung Quy định quản lý ban hành kèm theo quy hoạch chi tiết phê duyệt tại quyết định này.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

a) Quy hoạch hệ thống giao thông: (được đầu tư xây dựng hoàn thiện kết cấu mặt đường bê tông nhựa và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm hóa kèm theo gồm thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin).

* Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 825: Tuyến đi phía Nam ranh giới quy hoạch, kết nối với đường Hồ Chí Minh và đường Vành đai 4. Mặt cắt 4-4: Lộ giới 40m; mặt đường $12 \times 2 = 24\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $6,5 \times 2 = 13\text{m}$.

- Đường động lực Đức Hòa: Mặt cắt 2-2: Lộ giới 58m; mặt đường $8 + 12,25 + 12,25 + 8 = 40,5\text{m}$; dải phân cách $2 + 3,5 + 2 = 7,5\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5 = 10\text{m}$.

* Giao thông đối nội:

- Đường cấp đô thị:

+ Mặt cắt 1-1: Đường D2; Lộ giới 51m; mặt đường $7 + 8 + 8 + 7 = 30\text{m}$; dải phân cách $2 + 5 + 2 = 9\text{m}$; vỉa hè $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- Đường cấp khu vực:

+ Mặt cắt 9-9: Đường D10A, D10B; Lộ giới 21m; mặt đường $2 \times 5,5 = 11\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 10-10: Đường D13, D18, N20; Lộ giới 20m; mặt đường $2 \times 5 = 10\text{m}$; vỉa hè $2 \times 5 = 10\text{m}$.

- Đường cấp nội bộ:

+ Mặt cắt 12-12: Đường D9A, D9B, D9C, D11, D12, D16, D15, D14, D17, D19, D21, D22; Lộ giới 15m; mặt đường $2 \times 3,5 = 7\text{m}$; vỉa hè $2 \times 4 = 8\text{m}$.

+ Mặt cắt 13-13: Đường TMA-N1, TMA-N2, TMA-N3, TMA-N4, TMA-N5, TMA-N6, TMA-N7, TMA-N8, TMA-N9, TMA-N10, TMA-N11, TMA-N12, TMA-N13, TMA-N14, TMA-N15, TMA-N16, TMA-N17, TMA-N18, TMA-N19, TMA-N20, TMA-N21, TMA-N22, TMA-N23, TMA-D1, TMA-D2, TMA-D3, TMA-D4, TMA-D5, TMA-D6, TMA-D7, TMA-D8, TMA-D9, TMA-D10, TMA-D11, TMA-D12, TMA-D13, TMA-D14, TMA-D15, TMA-D16, TMA-D17, TMA-D18, TMA-D19, TMA-D20; Lộ giới 13m; mặt đường $2 \times 3,5 = 7\text{m}$; vỉa hè $2 \times 3 = 6\text{m}$.

- Bãi đỗ xe (Bao gồm bãi đỗ xe tập trung trên mặt đất và bãi đỗ xe đô thị ngầm) bố trí theo quy định, tuân thủ đảm bảo chỉ tiêu $3,5\text{m}^2/\text{người}$.

b) Quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực có độ dốc địa hình theo hướng Đông Nam-Tây Bắc về hướng kênh Thầy Cai. Cao độ hiện trạng khu dân cư Bàu Công phía Đông Nam 3,4-6,5m, cao độ khu vực đất sản xuất nông nghiệp và rừng sản xuất từ 0,2-1,3m. Cao độ đường tỉnh 825 là 4,30m.

- Cao độ khống chế của khu vực khu đô thị Tân Mỹ là $H_{xd} \geq +2,20\text{m}$.

c) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mặt riêng hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Tận dụng hệ thống tự chảy tự nhiên, đồng thời cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước riêng cho những khu vực phát triển xây dựng. Xây dựng hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt, cải tạo vi khí hậu. Các lưu vực thu nước mưa nội khu thoát nước ra kênh quy hoạch nằm ở phía Tây và Tây Nam khu vực lập quy hoạch.

- Nguồn tiếp nhận: Hệ thống thoát nước dẫn về kênh Thầy Cai, kênh Bung Bàng, kênh Bến Long, kênh 7 Thơ.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước (chưa tính phòng cháy chữa cháy) khoảng 4.600 m³/ngày đêm (trong đó khoảng 640 m³/ngày đêm nước tưới cây, rửa đường).

- Nguồn nước cấp cho dự án: Theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt khu vực quy hoạch được cấp nước từ tuyến ống cấp nước D630 chạy dọc đường tỉnh 825, đầu nối vào tuyến ống cấp nước D630 dẫn vào khu quy hoạch bằng tuyến ống truyền dẫn D500.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước vòng, kết hợp mạng cụt, bố trí tuyến ống cấp nước đường kính D63-D500 dọc các tuyến đường đảm bảo cấp nước và phòng cháy chữa cháy cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước lớn nhất với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy q_{cháy} = 30l/s tại 2 điểm bất lợi nhất. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100 với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150m. Bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu quy hoạch khoảng 3.300 m³/ngày đêm (tỷ lệ thu gom thoát nước thải nước sinh hoạt là 100%, nước công cộng dịch vụ là 80%).

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè, sau đó theo hệ thống cống gom kết hợp các trạm bơm chuyên bậc đưa nước thải về trạm xử lý nước thải của toàn dự án đặt ở đất hạ tầng kỹ thuật phân khu B với công suất là 19.000 m³/ngày đêm.

g) Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện của khu quy hoạch khoảng 33.000kVA.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch: Theo quy hoạch phát triển điện lực Long An giai đoạn 2016-2025 có xét đến 2035, nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch từ trạm biến áp 110/22kV Đức Hòa -2x63MVA và các trạm biến áp 110/22kV trong khu vực, theo định hướng phát triển điện lực chung của tỉnh.

- Trạm biến áp trong khu vực sử dụng trạm 22/0,4kV kiểu xây hoặc kios để đảm bảo mỹ quan, vị trí trạm đặt tại khu vực cây xanh công cộng. Bán kính lưới hạ thế trong khu vực không quá 500m tránh sụt áp cuối đường dây.

h) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu viễn thông của khu quy hoạch khoảng 37.500 thuê bao.

- Nguồn tín hiệu cấp cho khu quy hoạch từ tổng đài viễn thông tỉnh thông qua tuyến cáp chạy dọc đường tỉnh 825.

- Mạng ngoại vi sử dụng cáp quang, đi trong hệ thống ống HDPE chôn ngầm. Hệ thống cống, bể cáp chạy trên vỉa hè trong các ô quy hoạch, sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. Nắp bể cáp sử dụng loại nắp phù hợp với địa hình và tính chất đô thị, du lịch. Tại mỗi lô quy hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Ống nhựa bảo vệ dùng ống HDPE.

i) Quy hoạch thu gom, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Tổng nhu cầu chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 15,55 tấn/ngày.đêm. Chất thải rắn được thực hiện phân loại rác tại nguồn, thu gom hàng ngày chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung theo quy hoạch tỉnh.

- Nghĩa trang: Dân cư trong khu vực đô thị sử dụng nghĩa trang chung theo quy hoạch chung đô thị Đức Hòa.

7. Nội dung đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Theo thuyết minh.

8. Phân kỳ, danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị

a) Phân kỳ đầu tư chia các giai đoạn đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: *Lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, tổ chức triển khai cắm mốc giới; triển khai đầu tư đường giao thông chính, hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội; hệ thống cây xanh, công viên,...*

b) Ban hành danh mục dự án ưu tiên đầu tư xây dựng tại Thuyết minh quy hoạch chi tiết phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định này.

9. Ban hành Quy định quản lý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu A, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh kèm theo Quyết định này đảm bảo theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và quy định liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. 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.

- Hướng dẫn chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân xã Hậu Nghĩa tổ chức cắm mốc giới quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Lưu trữ, lưu giữ quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân xã Hậu Nghĩa

- Tổ chức quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định. Tham mưu về cắm mốc giới quy hoạch chi tiết theo quy định. Phối hợp chủ đầu tư tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

- Lưu trữ, lưu giữ quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính và các ngành, đơn vị có liên quan căn cứ nội dung quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt tại Quyết định này để triển khai thực hiện và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung có liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định.

4. Chủ đầu tư: Liên danh Thái Sơn – Đại An

- Liên danh Thái Sơn – Đại An cùng với đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về nội dung quy hoạch chi tiết do mình lập, trình thẩm định và phê duyệt.

- Phối hợp Ủy ban nhân dân xã Hậu Nghĩa và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai nội dung, hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

- Lưu trữ, lưu giữ quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

5. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần INNO chịu trách nhiệm đối với số liệu, tính chuẩn xác tại thuyết minh quy hoạch, các bản vẽ của hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tân Mỹ - Phân khu A, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh ban hành theo Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

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 KTTTC;
- Lưu: VT.

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