

Số: 8706 /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 18 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây – Phân khu A,
xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 01/07/2025 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 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 10114/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 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 Phước Vĩnh Tây tỷ lệ 1/2.000, xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh); Quyết định số 8327/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây – Phân khu A tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh);

Căn cứ Thông báo kết luận số 2411/TB-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Tân Mỹ và Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây;

Căn cứ Thông báo kết luận số 2125/TB-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp nghe các nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây của Liên danh Vinhomes – VIG sau khi thực hiện chủ trương điều chỉnh hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền để xây dựng nhà ở xã hội thay cho việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án, ý kiến về nội dung dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

Căn cứ Công văn số 8325/UBND-KTTC ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo số 2870/TB-SXD ngày 06/10/2025 của Sở Xây dựng về thông báo ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây và điều chỉnh hoạch chi tiết dự án khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây – Phân khu A;

Theo đề nghị của Liên danh Vinhomes – VIG tại Tờ trình số 439/2025/CV-VHM ngày 31/10/2025; đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4538/TTr-SXD ngày 12/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây – Phân khu A tại xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) như sau:

1. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khắc phục các nội dung theo Kết luận số 352/KL-TTCTP ngày 25/9/2024 của Thanh tra Chính phủ;

2. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết do điều chỉnh hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và Thông báo kết luận số 2411/TB-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh: Thống nhất điều chỉnh hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thay cho việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội.

Điều 2. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây – Phân khu A tại xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh (trước đây

là xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) tại Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Điều chỉnh ranh giới và phạm vi lập quy hoạch của nội dung vị trí, giới hạn, diện tích tại khoản 1, mục I, phần B, Điều 1 như sau:

Phạm vi tại phía Bắc đường tỉnh 830E (đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh); quy mô khoảng 234,17ha và dân số dự báo tính toán khoảng 24.885 người.

2. Điều chỉnh các nội dung tại khoản 1, khoản 2, mục III, phần B, Điều 1 như sau:

- Chỉ tiêu dân số: Khoảng 24.885 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở:

+ Đất ở trong đơn vị ở : 28,5 m²/người.

+ Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở : 4,8 m²/người.

+ Đất cây xanh - mặt nước đơn vị ở : 2,5 m²/người.

3. Điều chỉnh các nội dung tại khoản 1, khoản 2, mục V, phần B, Điều 1 như sau:

* **Nhà ở:** Diện tích 709.611,2 m², chiếm 30,31%; gồm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư:

- Nhà chung cư:

+ Tổng diện tích : 106.902,3 m².

+ Tầng cao : 25-30 tầng.

+ Mật độ xây dựng: phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021 (Theo bảng thống kê chi tiết của thuyết minh và bản vẽ).

+ Hệ số sử dụng đất: cụ thể theo bản vẽ QH02 và bảng thống kê chi tiết trong thuyết minh.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ (cụ thể theo bản vẽ QH07).

* **Công trình hạ tầng xã hội:** diện tích 376.173,1 m², chiếm 16,06% diện tích lập quy hoạch, cụ thể với các thông số như sau:

- Công trình giáo dục (các quy định chi tiết theo quy định quản lý đính kèm):

+ Trường mầm non: có diện tích 18.782,7 m²; mật độ xây dựng 40,0%; tầng cao tối đa 3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Trường tiểu học: có diện tích 18.678,9 m²; mật độ xây dựng 40,0%; tầng cao tối đa 4 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

+ Trường THCS: có diện tích 16.225,2 m²; mật độ xây dựng 40,0%; tầng cao tối đa 4 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

- Công trình thể dục thể thao (các quy định chi tiết theo quy định quản lý đính kèm): có diện tích 59.465,5 m²; mật độ xây dựng 40,0%; tầng cao tối đa 2-3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8-1,2 lần, bao gồm đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở và cấp đô thị.

- Cây xanh sử dụng công cộng: có diện tích 217.030,7 m²; mật độ xây dựng 5,0%; tầng cao tối đa 1 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần, bao gồm cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở và cấp đô thị.

4. Điều chỉnh các nội dung tại mục VI, phần B, Điều 1 như sau:

Quy hoạch sử dụng đất phân khu A - Khu đô thị phía Bắc đường tỉnh 830E:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	709.611,2	30,31
	<i>Đất nhà ở liền kề (1.732 lô)</i>	<i>202.916,2</i>	<i>8,67</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự (1.406 lô)</i>	<i>399.792,7</i>	<i>17,07</i>
	<i>Đất nhà chung cư</i>	<i>106.902,3</i>	<i>4,57</i>
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	376.173,1	16,06
	<i>Đất văn hóa</i>	<i>17.173,1</i>	<i>0,73</i>
	<i>Đất y tế</i>	<i>2.024,9</i>	<i>0,09</i>
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>63.816,2</i>	<i>2,73</i>
	<i>Đất thể dục thể thao</i>	<i>59.465,5</i>	<i>2,54</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>217.030,7</i>	<i>9,26</i>
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>16.662,7</i>	<i>0,71</i>
3	Đất di tích, tôn giáo	1.072,5	0,05
4	Đất cây xanh chuyên dụng	39.244,8	1,68
5	Đất đường giao thông	655.219,2	27,98
6	Bãi đỗ xe	12.282,1	0,52
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	13.416,1	0,57
8	Mặt nước	534.670,4	22,83
	Tổng cộng	2.341.689,4	100,00

5. Cập nhật nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy hoạch phân khu được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 8327/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Các nội dung khác đã được phê duyệt tại Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 không thay đổi.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế những nội dung có liên quan tại quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây – Phân khu A tại Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Liên danh Vinhomes – VIG thực hiện đúng theo các nội dung như sau:

- Tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh quy hoạch ban hành tại quyết định này theo đúng quy định hiện hành.

- Tổ chức thực hiện cấm mốc giới theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Thực hiện rà soát, hoàn thiện hồ sơ, bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý quy hoạch ban hành kèm theo quyết định này đồng bộ hồ sơ ban hành kèm theo Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Báo cáo tình hình triển khai thực hiện quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư khu đô thị mới trên địa bàn quản lý trước ngày 30 hằng tháng về Ủy ban nhân dân tỉnh và các sở, ngành có liên quan để kịp thời hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Tiếp tục thực hiện tuân thủ các nội dung đã được giao tại Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh đúng theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm toàn diện về cơ sở pháp lý, về tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ kết quả thẩm định, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành.

- Hướng dẫn chủ đầu tư dự án, Ủy ban nhân dân xã thực hiện việc tổ chức công bố công khai, lưu trữ, cấm mốc giới hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết ban hành tại quyết định này theo đúng quy định hiện hành.

- Đồng bộ hồ sơ, bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý quy hoạch ban hành kèm theo quyết định này với hồ sơ ban hành kèm theo Quyết định số 13276/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Chủ trì cập nhật, hướng dẫn cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo thống nhất giữa các cấp độ, loại hình quy hoạch trên địa bàn xã và trên địa bàn tỉnh đúng theo quy định, định hướng phát triển đô thị của tỉnh.

3. Giao Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Tây

- Thực hiện trách nhiệm tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ quy hoạch và phối hợp công tác cắm mốc giới hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết ban hành tại quyết định này theo đúng quy định hiện hành.

- Thực hiện rà soát, cập nhật, thống nhất nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết nêu trên đảm bảo thống nhất giữa các cấp độ, loại hình quy hoạch trên địa bàn.

- Quản lý việc triển khai thực hiện quy hoạch đô thị, việc triển khai xây dựng dự án, trật tự xây dựng dự án tuân thủ các quy hoạch đô thị được phê duyệt trên địa bàn.

4. Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ chức năng, nhiệm vụ tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan đến dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây đảm bảo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai và quy định hiện hành.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Tây; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Liên danh Vinhomes – VIG và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh
- Phòng KTTT;
- Lưu: VT, SXD, Duy.

05

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



Huỳnh Văn Sơn