

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 11830/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 31 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu
Khu đô thị mới Long Hựu, 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 quyết số 1682/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025
của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã
của tỉnh Tây Ninh năm 2025;

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 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của
Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê
duyet quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp
đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

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 Công văn số 258/BXD-QHKT ngày 12 tháng 03 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc lập, phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị mới Long Hựu Đông mở rộng, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 6854/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị mới Long Hựu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 9771/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Cần Đước, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Long An tại Tờ trình số 3440/TTr-BQLDA ngày 26 tháng 12 năm 2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6556/TTr-SXD ngày 26 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Long Hựu, tỉnh Tây Ninh với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu khu vực hình thành đô thị mới Long Hựu trong diện tích tự nhiên xã Long Hựu, thuộc tổng thể phạm vi lập

quy hoạch chung đô thị mới Cần Đức tại Quyết định số 9771/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Cần Đức, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050; phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phân khu khu vực hình thành đô thị mới Long Hựu, như sau:

- + Phía Bắc giáp sông Cần Giuộc;
- + Phía Đông và phía Tây Nam giáp sông Vàm Cỏ;
- + Phía Tây Bắc giáp kênh Nước Mặn.

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch phân khu khoảng 199.980 người thuộc tổng quy mô dân số quy hoạch chung đô thị mới Cần Đức phê duyệt tại Quyết định số 9771/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Cần Đức, tỉnh Tây Ninh đến năm 2050.

- Quy mô đất đai lập quy hoạch phân khu (theo phạm vi, ranh giới như trên) là khoảng 2.609,67 ha.

2. Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2035, hoàn thành năm 2045.

3. Quan điểm, mục tiêu phát triển

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung đô thị mới Cần Đức; triển khai định hướng phát triển khu vực hình thành đô thị mới thuộc tỉnh, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực đô thị Cần Đức sau khi sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

- Hình thành khu đô thị mới phát triển theo hướng gắn với các đặc trưng tự nhiên, tiềm năng lợi thế của khu vực, gắn với mục tiêu chuyển đổi cơ cấu kinh tế.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch đồng bộ định hướng phát triển tổ chức không gian, kết nối hạ tầng kỹ thuật (mặt nước, giao thông) với Thành phố Hồ Chí Minh; khớp nối hiệu quả về sử dụng đất, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật toàn tỉnh trên cơ sở lập mới quy hoạch phân khu khu vực hình thành đô thị đồng thời với việc lập, điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị đang lập để cập nhật, tích hợp tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị thống nhất, đồng bộ.

- Làm cơ sở pháp lý để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển khu vực.

4. Tính chất

- Là khu vực hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và của khu vực đô thị mới Cần Đước sau sắp xếp đơn vị hành chính để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được định hướng phát triển tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị mới Cần Đước; khu vực được lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển đô thị mới thời hạn 10 năm đến 20 năm.

- Là khu đô thị mới phía Đông Nam của tỉnh, là một khu đô thị mới thuộc đô thị mới Cần Đước định hướng kết nối không gian với các đô thị mới của Thành phố Hồ Chí Minh để phát triển kinh tế phía Đông khu vực đô thị mới Cần Đước.

- Là khu đô thị thông minh, gắn với các chức năng thương mại, hỗn hợp; đô thị sinh thái gắn với các dịch vụ, vui chơi giải trí, thể dục thể thao; công trình công cộng, giáo dục, y tế, nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo môi trường, phát triển bền vững.

5. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Quy mô dân số khoảng 199.980 người, đất xây dựng khoảng 2.458,94 ha.

c) Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật quy hoạch phân khu 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	0,66	3	40
	Trường tiểu học đơn vị ở	học sinh /1.000người	65			

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 (%)
		m²/học sinh	10			
		m²/người dân	0,65	0,75	4	40
	Trường trung học cơ sở đơn vị ở	học sinh/1.000người	55			
		m²/học sinh	10			
		m²/người dân	0,55	0,64	4	40
	Trường trung học phổ thông cấp đô thị	học sinh /1.000người	40			
		m²/học sinh	10			
		m²/người dân	0,4	0,58	5	40
2	Y tế					
	Trạm y tế đơn vị ở	m²/trạm	500	500	3	40
	Công trình y tế cấp đô thị	giường/1.000người	4			
	(bệnh viện đa khoa)	m²/giường bệnh	100			
		m²/người dân	0,4	0,4	5	40
3	Văn hóa - Thể dục thể thao					
	Sân chơi đơn vị ở	m²/người	0,5	1,16	01	25
	Sân luyện tập đơn vị ở	m²/người ha/công trình	0,5 0,3	0,3	01	25
	Sân thể thao cơ bản đô thị	m²/người ha/công trình	0,6 1,0	0,6 1,0	QHCT	40
	Sân vận động đô thị	m²/người ha/công trình	0,8 2,5	0,8 2,5	QHCT	40
	Trung tâm văn hóa thể thao - Cấp đơn vị ở - Cấp đô thị	m²/công trình m²/người ha/công trình	5.000 0,8 3	5.000 0,8 3	3	40
	Nhà văn hóa/Cung văn hóa	chỗ/1.000 người ha/công trình	8 0,5	0,5	3	40
	Nhà thiếu nhi/Cung thiếu nhi	chỗ/1.000 người ha/công trình	2 1	1	3	40
4	Thương mại					
	Chợ cấp đơn vị ở	m²/c.trình	2000	≥ 2000	QHCT	40
	Chợ cấp đô thị	ha/c.trình	1	1	QHCT	40
	Thương mại dịch vụ				8	50
5	Bãi đỗ xe	m²/người	04	04	QHCT	QHCT
II	Các nhóm nhà ở	m²/người		35,6		
III	Đất cây xanh					
	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị (tối thiểu, không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m²/người	6,0	6,15	01	05
	Đất cây xanh đơn vị ở	m²/người	2,0	2,29		
	Công viên quy mô > 5000m²	công trình/đvor	01	≥1		
IV	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật					

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 (%)
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	18	22,47		
2	Cấp nước					
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	150	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	25		
	- Trường mầm non	lít/cháu/ngđ	75	75		
	- Tưới cây	lít/m ² /ngđ	3	3		
	- Rửa đường	lít/m ² /ngđ	0,4	0,5		
3	Thoát nước thải					
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	150	150		
	- Công cộng dịch vụ	lít/ m ² sàn/ngđ	2	2		
4	Rác thải	kg/ng-ng.đ	0,9-1	1,0		
5	Cấp điện					
	- Sinh hoạt	W/người	500	500		
	- Công cộng dịch vụ	W/ m ² sàn	30	30		

6. Nội dung sử dụng đất của quy hoạch phân khu

a) Nội dung sử dụng đất quy hoạch phân khu toàn khu vực:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu vực lập quy hoạch	2.609,67	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	2.458,94	94,22
1	Đất các nhóm nhà ở	711,47	27,26
1.1	Đất nhóm nhà ở	626,89	24,02
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư và đất ở khác	84,58	3,24
2	Đất các khu dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	67,55	2,59
3	Đất y tế	9,62	0,37
3.1	Đất y tế đơn vị ở	1,54	
3.2	Đất y tế đô thị	8,08	
4	Đất văn hóa	32,61	1,25
4.1	Đất văn hóa đơn vị ở	15,08	
4.2	Đất văn hóa đô thị	17,53	
5	Đất thể dục thể thao	52,17	2,00
5.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	23,15	
5.2	Đất thể dục thể thao đô thị	29,02	
6	Đất giáo dục	52,51	2,01
6.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	40,90	1,57
-	Đất trường mầm non	13,11	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Đất trường tiểu học	14,93	
-	Đất trường THCS	12,86	
6.2	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	11,61	0,44
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	168,68	6,46
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	45,70	1,75
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	122,98	4,71
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng, công viên, vườn hoa	98,55	
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước)	24,43	
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (công viên TDTT)	450,00	17,24
9	Đất cây xanh chuyên dụng	167,13	6,40
10	Đất cơ quan	3,05	0,12
11	Đất khu dịch vụ	145,78	5,59
	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	4,81	
	Đất khu dịch vụ đô thị	34,60	
	Đất khu dịch vụ	106,37	
12	Đất bãi đỗ xe tập trung	30,03	1,15
13	Đất di tích, tôn giáo	8,57	0,33
14	Đất an ninh	1,55	0,06
15	Đất quốc phòng	7,21	0,28
16	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	7,79	0,30
17	Mặt nước hồ	166,77	6,39
18	Đất giao thông	376,45	14,43
B	Đất khác	150,73	5,78
1	Mặt nước (sông, kênh, rạch,...)	47,40	1,82
2	Đất rừng phòng hộ	103,33	3,96

b) Phân khu chức năng:

- Khu A – Khu đô thị sinh thái ven sông Cần Giuộc, phía Tây Bắc khu đô thị, giáp đường tỉnh 826B, 826D (mới); quy mô khoảng 366,25 ha, dân số khoảng 37.248 người; là khu vực phát triển đô thị mới với các khu dịch vụ thương mại, nhóm nhà ở mới, nhà ở tái định cư, dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang (61,02 ha, đáp ứng dân số 3.940 dân) và đồng bộ công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU A	366,25	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	355,32	97,02
1	Đất các nhóm nhà ở	119,01	32,5
1.1	Đất nhóm nhà ở	103,46	28,25
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư, đất ở khác	15,55	4,25
2	Đất dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	42,73	11,67

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3	Đất y tế	0,31	0,08
3.1	Đất y tế đơn vị ở	0,31	0,08
4	Đất văn hóa	7,48	2,04
4.1	Đất văn hóa đơn vị ở	2,57	0,70
4.2	Đất văn hóa đô thị	4,91	1,34
5	Đất thể dục thể thao	6,12	1,67
5.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	3,67	1,00
5.2	Đất thể dục thể thao đô thị	2,45	0,67
6	Đất giáo dục	13,00	3,55
6.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	8,91	2,43
-	Đất trường mầm non	2,49	0,68
-	Đất trường tiểu học	3,59	0,98
-	Đất trường THCS	2,83	0,77
6.2	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	4,09	1,12
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	32,64	8,91
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	7,60	2,08
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	25,04	11,80
8	Đất cây xanh chuyên dụng	12,85	3,51
10	Đất cơ quan, trụ sở	3,05	0,83
11	Đất khu dịch vụ	3,24	0,88
11.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	0,85	0,23
11.2	Đất khu dịch vụ đô thị	2,39	0,65
12	Đất di tích, tôn giáo	1,03	0,28
13	Đất an ninh	1,55	0,42
14	Đất bãi đỗ xe tập trung	4,27	1,17
15	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	4,92	1,34
16	Mặt nước hồ	38,45	10,50
17	Đất giao thông	64,67	17,66
B	Đất khác	10,93	2,98

- Khu B - Khu đô thị gắn với công viên TDTT, phía Tây khu đô thị, giáp kênh nước mặn, sông Vàm Cỏ, đường tỉnh 826B và trục chính khu đô thị; quy mô đất đai khoảng 642,27 ha, dự báo bố trí dân số khoảng 16.580 người; là khu vực phát triển khu đô thị mới với các công viên TDTT, thương mại, dịch vụ, nhóm nhà ở mới, nhà ở tái định cư, dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang (26,74 ha với dân số 1.068 dân) và đồng bộ công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU B	642,27	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	631,79	98,37
1	Đất các nhóm nhà ở	51,48	8,02

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.1	Đất nhóm nhà ở	16,48	2,57
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư, đất ở khác	35,00	5,45
2	Đất dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	24,82	3,86
3	Đất y tế	0,10	0,02
3.1	Đất y tế đơn vị ở	0,10	0,02
4	Đất văn hóa	9,26	1,44
4.1	Đất văn hóa đơn vị ở	1,01	0,16
4.2	Đất văn hóa đô thị	8,25	1,28
5	Đất thể dục thể thao	1,67	0,26
5.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	1,67	0,26
6	Đất giáo dục	3,19	0,50
6.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học và THCS)	3,19	0,50
-	Đất trường mầm non	1,11	0,17
-	Đất trường tiểu học	1,14	0,18
-	Đất trường THCS	0,94	0,15
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,39	0,53
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	3,39	0,53
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (công viên TDTT)	450,00	70,06
9	Đất cây xanh chuyên dụng	20,89	
10	Đất khu dịch vụ	15,02	2,34
10.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	0,20	0,03
10.2	Đất khu dịch vụ đô thị	14,82	2,31
11	Đất di tích, tôn giáo	2,81	0,44
12	Đất bãi đỗ xe tập trung	6,96	1,08
13	Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1,07	0,17
14	Đất giao thông	41,13	6,40
B	Đất khác	10,48	1,63

- Khu C: Khu đô thị sinh thái ven sông Vàm Cỏ phía Tây Nam khu đô thị, giáp đường trục chính nối đi Gò Công và sông Vàm Cỏ; quy mô khoảng 342,58 ha, dân số 38.237 người; là khu vực phát triển khu đô thị mới với các khu dịch vụ thương mại; nhà ở mới, nhà ở tái định cư; hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU C	342,58	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	337,70	98,58
1	Đất các nhóm nhà ở	146,67	42,81
1.1	Đất nhóm nhà ở	112,64	32,88
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư, đất ở khác	34,03	
2	Đất y tế	0,26	0,08
2.1	Đất y tế đơn vị ở	0,26	0,08

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3	Đất văn hóa	2,59	0,76
3.1	Đất văn hóa đơn vị ở	2,59	0,76
4	Đất thể dục thể thao	9,84	2,87
4.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	4,80	1,40
4.2	Đất thể dục thể thao đô thị	5,04	1,47
5	Đất giáo dục	9,13	2,67
5.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	7,22	2,11
-	Đất trường mầm non	2,41	0,70
-	Đất trường tiểu học	2,55	0,74
-	Đất trường THCS	2,26	0,66
5.2	Đất giáo dục (trường THPT)	1,91	0,56
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	10,92	3,19
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	7,97	2,33
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	2,95	0,86
7	Đất cây xanh chuyên dụng	39,59	11,56
8	Đất khu dịch vụ	2,46	0,72
8.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	0,88	0,26
8.2	Đất khu dịch vụ đô thị	1,58	0,46
9	Đất di tích, tôn giáo	1,58	0,46
10	Đất bãi đỗ xe tập trung	5,83	1,70
11	Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1,80	0,53
12	Mặt nước hồ	37,69	11,00
13	Đất giao thông	69,34	20,24
B	Đất khác	4,88	1,42

- Khu D: Khu đô thị sinh thái ven sông Vàm Cỏ, phía Đông Nam khu đô thị, giáp đường trục chính nối đi Gò Công và sông Vàm Cỏ; quy mô khoảng 475,76ha và dân số khoảng 36.484 người; khu vực phát triển khu đô thị mới, gồm dịch vụ thương mại, nhóm nhà ở mới, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU D	475,76	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	445,58	93,66
1	Đất các nhóm nhà ở	172,44	36,25
1.1	Đất nhóm nhà ở	172,44	36,25
2	Đất y tế	3,81	0,80
2.1	Đất y tế đơn vị ở	0,35	0,07
2.2	Đất y tế đô thị	3,46	0,73
3	Đất văn hóa	3,86	0,81
3.1	Đất văn hóa đơn vị ở	3,86	0,81

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất thể dục thể thao	5,32	1,12
4.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	5,32	1,12
5	Đất giáo dục	10,19	2,14
5.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	7,66	1,61
-	Đất trường mầm non	2,49	0,52
-	Đất trường tiểu học	2,65	0,56
-	Đất trường THCS	2,52	0,53
5.2	Đất giáo dục (trường THPT)	2,53	0,53
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	19,62	4,12
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	8,83	1,85
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	10,79	2,27
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng, công viên, vườn hoa...)	10,79	2,27
7	Đất cây xanh chuyên dụng	49,65	
8	Đất khu dịch vụ	2,62	0,55
8.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	1,03	0,22
8.2	Đất khu dịch vụ đô thị	1,59	0,33
10	Đất bãi đỗ xe tập trung	6,83	1,44
12	Mặt nước hồ	90,63	19,05
13	Đất giao thông	80,61	16,94
B	Đất khác	30,18	6,34

- Khu E: Khu đô thị ven sông phía Đông, giáp đường tỉnh 826B; quy mô khoảng 212,23ha dân số khoảng 30.892 người; khu vực phát triển khu đô thị mới với dịch vụ thương mại, nhóm nhà ở mới, đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU E	212,23	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	173,17	81,60
1	Đất các nhóm nhà ở	90,18	42,49
1.1	Đất nhóm nhà ở	90,18	42,49
2	Đất y tế	0,20	0,09
2.1	Đất y tế đơn vị ở	0,20	0,09
3	Đất văn hóa	2,01	0,95
3.1	Đất văn hóa đơn vị ở	2,01	0,95
4	Đất thể dục thể thao	3,34	1,57
4.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	3,34	1,57
5	Đất giáo dục	6,26	2,95
5.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	6,26	2,95
	Đất trường mầm non	2,08	0,98
	Đất trường tiểu học	2,21	1,04
	Đất trường THCS	1,97	0,93
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	17,63	8,31
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	8,66	4,08

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	8,97	4,23
	Đất cây xanh sử dụng công cộng công viên, vườn hoa,	6,66	3,14
	Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	2,31	1,09
7	Đất cây xanh chuyên dụng	9,50	
8	Đất khu dịch vụ	1,90	0,90
8.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	0,91	0,43
8.2	Đất khu dịch vụ đô thị	0,99	0,47
9	Đất bãi đỗ xe tập trung	2,08	0,98
10	Đất giao thông	49,57	23,36
B	Đất khác	29,56	13,93

- Khu F: Khu đô thị ven sông Cần Giuộc, phía Bắc khu đô thị, giáp đường tỉnh 826B, 826C và sông Cần Giuộc; quy mô khoảng 345,82ha với dân số khoảng 38.939 người; là khu vực phát triển khu đô thị mới với các khu dịch vụ thương mại, nhóm nhà ở mới và đồng bộ công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU F	345,82	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	339,69	98,23
1	Đất các nhóm nhà ở	126,66	36,63
1.1	Đất nhóm nhà ở	126,66	36,63
2	Đất y tế	4,94	1,43
2.1	Đất y tế đơn vị ở	0,32	0,09
2.2	Đất y tế đô thị	4,62	1,34
3	Đất văn hóa	7,41	2,14
3.1	Đất văn hóa đơn vị ở	3,04	0,88
3.2	Đất văn hóa đô thị	4,37	1,26
4	Đất thể dục thể thao	25,88	7,48
4.1	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	4,35	1,26
4.2	Đất thể dục thể thao đô thị	21,53	6,23
5	Đất giáo dục	10,74	3,11
5.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS)	7,66	2,22
-	Đất trường mầm non	2,53	0,73
-	Đất trường tiểu học	2,79	0,81
-	Đất trường THCS	2,34	0,68
5.2	Đất giáo dục (trung học phổ thông)	3,08	0,89
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	70,32	20,33
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	9,25	2,67
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	61,07	17,66

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên vườn hoa...)	38,95	11,26
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước	22,12	6,40
7	Đất cây xanh chuyên dụng	20,15	
8	Đất khu dịch vụ	6,61	1,91
8.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	0,94	0,27
8.2	Đất khu dịch vụ đô thị	5,67	1,64
9	Đất bãi đỗ xe tập trung	4,06	1,17
10	Đất giao thông	62,92	18,19
B	Đất khác	6,13	1,77

- Khu G: Khu thương mại dịch vụ gắn với công viên rừng ngập mặn, phía Đông Bắc khu đô thị, giáp đường tỉnh 826B, sông Soài Rạp và sông Cần Giuộc; quy mô khoảng 224,76 ha, dân số khoảng 1.600 người; là khu vực phát triển khu đô thị mới với các khu dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, giải trí, nhóm nhà ở.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	KHU G	224,76	100,0
A	Đất xây dựng các chức năng	166,19	73,94
1	Đất các nhóm nhà ở	5,03	2,24
1.1	Đất nhóm nhà ở	5,03	2,24
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,16	6,30
	Đất cây xanh sử dụng công cộng, công viên, vườn hoa	14,16	6,30
3	Đất cây xanh chuyên dụng	14,50	
4	Đất khu dịch vụ	113,93	50,69
4.1	Đất khu dịch vụ	106,37	47,33
4.2	Đất khu dịch vụ đô thị	7,56	
5	Đất di tích, tôn giáo	3,15	1,40
6	Đất quốc phòng	7,21	3,21
7	Đất giao thông	8,21	3,65
B	Đất khác	58,57	26,06

7. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 14 đơn vị ở mới (2.321,56 ha; 194.440 dân) tập trung tại các khu A, B, C, D, E, F và 2 nhóm nhà ở (tiểu khu

A1 là khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang và khu G là khu nhà ở mới).

- Các nhóm đơn vị ở có quy mô dân số dưới 20.000 người gồm các đơn vị ở đảm bảo chỉ tiêu đối với hệ thống công cộng đơn vị ở (trường học, trạm y tế, công trình văn hóa thể thao, sân tập luyện,...) đảm bảo quy định, bán kính phục vụ. Tổng quy mô quy hoạch 2.609,67ha; quy hoạch phát triển các khu đô thị mới (tổng quy mô khoảng 2.522ha khoảng 194.972 dân, gồm 84,58 ha đất dự kiến bố trí tái định cư khoảng 24.000dân) và các khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.

- Vị trí, ranh giới, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất quy định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng 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.

- Quy hoạch nhà ở xã hội trong khu đô thị mới thực hiện tuân thủ quy định tại Luật Nhà ở năm 2024, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025; dự kiến quy hoạch, bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội tại khu F; nhà ở xã hội trong khu đô thị là nhà chung cư (số tầng cao được xác định tại quy hoạch chi tiết được duyệt, trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan và đảm bảo quy mô đất xây dựng nhà ở xã hội, dự báo dân số).

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 phân khu phê duyệt tại quyết định này.

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

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ thuộc phạm vi quy hoạch phân khu: Nâng cấp, mở rộng đường tỉnh ĐT.826, ĐT.826C, ĐT826D hoàn thiện theo quy hoạch tỉnh; ĐT.826B mở rộng lộ giới 47m; xây dựng mới ĐT.826C lộ giới 29m, ĐT.826D lộ giới 47m.

+ Đường thủy: Sông Cần Giuộc (cấp II, dài khoảng 27,5km), sông Vàm Cỏ

(cấp đặc biệt, dài khoảng 35,5km), kênh Nước Mặn (kênh cấp II, dài khoảng 2km).

- Giao thông khu vực quy hoạch:

+ Đường chính đô thị: Đường tỉnh 826B, 826D, lộ giới 47m (mặt cắt 1-1).

+ Đường chính khu vực lộ giới 29m (mặt cắt 2-2). Đường khu vực lộ giới 29m (mặt cắt 2-2) lộ giới 19m (mặt cắt 3-3). Đường phân khu vực lộ giới 19m (mặt cắt 3-3), lộ giới 13m (mặt cắt 4-4)

- Bãi đỗ xe bố trí theo quy định, tuân thủ đảm bảo chỉ tiêu $4m^2/\text{người}$.

- Giao thông công cộng khu vực chủ yếu là xe buýt (các trục chính, khoảng cách các bến xe không quá 1,2km). Khuyến khích sử dụng xe thân thiện với môi trường.

b) Quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực xây dựng mới quy hoạch cao độ $H_{xd} \geq +2,75m$; các khu cây xanh cảnh quan, công viên TDTT cao độ $H_{cx} \geq +1,8m$. Khu vực hiện trạng đã xây dựng giữ cao độ hiện trạng, san gạt đồng bộ, khu vực đầu nối đảm bảo tiêu thoát nước; nâng cấp hệ thống kè ven sông đảm bảo. Khu vực mới chủ yếu là đắp nền và tạo hồ cảnh quan, cải tạo đầu nối liên thông, hoàn trả các kênh rạch để giảm khối lượng san gạt, tạo thuận lợi cho thoát nước, tạo mặt bằng để xây dựng công trình, không làm thay đổi hệ sinh thái cũng như mặt phủ tự nhiên vốn có của khu vực.

c) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng cống thoát nước mưa riêng với chế độ tự chảy. Mạng lưới phân tán theo từng lưu vực nhỏ. Xây dựng riêng mạng lưới thoát nước các trục đường.

- Hướng thoát nước: Khu vực quy hoạch chia làm 4 lưu vực chính phù hợp với địa hình và các trục sông suối. Tập trung thoát về sông Cần Giuộc và sông Vàm Cỏ; bố trí cống ngăn triều, van chống chảy ngược tại các cửa sông, rạch, kênh mương, cửa xả thoát nước ra sông Vàm Cỏ, sông Cần Giuộc.

d) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng công cộng

- Tổng nhu cầu phụ tải khoảng 312.205 KVA. Nâng công suất trạm 110KV Cần Đước thành 2x63MVA, xây dựng trạm biến áp 110KV công suất 4x63MVA.

- Lưới điện: Lưới điện cao thế đảm bảo hành lang an toàn lưới điện tuyến điện 110KV xây dựng mới cấp điện cho trạm 110KV. Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV đi trong hào cáp tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế 0,4KV trong khu vực sẽ được đi ngầm trong hào cáp tiêu chuẩn vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Mạng lưới chiếu sáng kết hợp với tuyến hạ thế 0,4KV cấp điện sinh hoạt.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4KV.

đ) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Theo thuyết minh.

e) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước ngày lớn nhất khoảng 72.000 m³/ngđ: Nhu cầu cấp nước sinh hoạt khoảng 60.000 m³/ngđ, tưới cây rửa đường khoảng 12.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Nước sinh hoạt lấy từ hệ thống cấp nước vùng 1, gồm các nhà máy nước Vàm Cỏ Đông, Nhị Thành, Bình Ảnh, Long An, Hòa Khánh Tây. Nước tưới cây rửa đường sử dụng nước từ hồ và nước tái sử dụng sau xử lý. Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất 60.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước gồm mạng lưới cấp nước phân phối chính (kích thước D315mm – D600mm) và mạng lưới cấp nước phân phối khu vực (kích thước D160mm – D315mm). Hạng cứu hỏa được bố trí trên tuyến ống cấp nước với đường kính ống từ D110mm với khoảng cách 150m, đặt tại các vị trí ngã 3 ngã 4.

g) Quy hoạch thu gom xử lý nước thải: Dự báo lượng nước thải xử lý tập trung khoảng 51.000 m³/ngđ (hệ số k=1,2). Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Khu vực hiện trạng trước mắt xây dựng cống bao tách nước thải, dài hạn khi có điều kiện sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Khu vực xây dựng mới sẽ sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Xây dựng 02 trạm XLNT tập trung theo lưu vực, địa hình. Tổng công suất khoảng 51.000 m³/ngđ. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn A.

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

- Thu gom xử lý chất thải rắn: Dự báo nhu cầu khoảng 230 tấn/ngày đêm. Phân loại chất thải rắn tại nguồn. Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn vị trí thuận lợi giao thông, đảm bảo vệ sinh môi trường. Chất thải rắn được thu gom vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực tại khu xử lý chất thải rắn Cần Giuộc.

- Quy hoạch nghĩa trang: Dự báo nhu cầu khoảng 12ha (không bố trí trong phạm vi các khu đô thị mới); nghĩa trang hiện hữu cần có kế hoạch đóng cửa, di dời về nghĩa trang tập trung theo định hướng tại quy hoạch chung đô thị Cần Đức. Khuyến khích hình thức hỏa táng góp phần bảo vệ môi trường, kiểm soát ô nhiễm, tiết kiệm đất đai, hướng tới phát triển đô thị bền vững.

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

10. 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 cấm mốc giới, tổ chức triển khai cấm mốc giới; triển khai thực hiện quy hoạch; thu hút đầu tư khu vực phát triển mới; lập, phê duyệt các quy hoạch chi tiết theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư để cụ thể quy hoạch phân khu. Triển khai đầu tư đường giao thông chính, hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội; chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, hệ thống cây xanh, công viên,...*

b) Ban hành danh mục dự án ưu tiên đầu tư xây dựng từ vốn ngân sách nhà nước; các khu vực, dự án phát triển đô thị, thu hút đầu tư và chỉnh trang đô thị tại Thuyết minh quy hoạch phân khu phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định này.

11. Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Long Hựu, tỉnh Tây Ninh kèm theo Quyết định này đúng theo quy định tại Khoản 2 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. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia chịu trách nhiệm đối với số liệu, tính chuẩn xác tại các bản vẽ, hồ sơ Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Long Hựu, tỉnh Tây Ninh ban hành theo Quyết định này.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Long An:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về cơ sở pháp lý, hồ sơ, nội dung lập, trình duyệt quy hoạch phân khu theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Phối hợp Ủy ban nhân dân xã và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai nội dung, hồ sơ quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định. Lưu trữ, lưu giữ quy hoạch phê duyệt tại Quyết định này đúng quy định.

- Tham mưu rà soát đảm bảo thống nhất, đồng bộ, tuân thủ theo quy định các nội dung quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này tại quy hoạch chung đô thị Cần Đước theo đúng quy định.

3. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ nội dung thẩm định, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm về quá trình tổ chức thẩm định đúng theo các trình tự, thủ tục quy định pháp luật hiện hành và các quy định tại Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ.

- Tham mưu rà soát các quy hoạch có liên quan để tham mưu triển khai thực hiện đảm bảo đồng bộ; tham mưu đề xuất danh mục thu hút đầu tư các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

- Tham mưu, hướng dẫn cấm mốc giới quy hoạch phân khu theo quy định.

- Lưu trữ, lưu giữ quy hoạch phê duyệt tại Quyết định này đúng quy định.

4. Ủy ban nhân dân xã Long Hựu: Quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định. Tham mưu về cấm mốc giới quy hoạch phân khu theo quy định và tổ chức triển khai công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt theo quy định. Lưu trữ, lưu giữ quy hoạch phê duyệt tại Quyết định này đúng quy định.

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính và các ngành, đơn vị có liên quan căn cứ nội dung quy hoạch phê duyệt tại Quyết định này để triển khai, tham mưu triển

khai thực hiện các nội dung có liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ; Trưởng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Long An; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Hựu; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT.

09

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



Huỳnh Văn Sơn