

Số: 19 /NQ-HĐND

Tân Châu, ngày 20 tháng 12 năm 2017

**NGHỊ QUYẾT**

**Về nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn  
Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020  
và tầm nhìn đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU  
KHÓA VI, KỲ HỌP THỨ 4**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1906/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Tân Châu đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030;

Xét Tờ trình số 278/TTr-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu về việc phê chuẩn nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020

và tầm nhìn đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Xã hội Hội đồng nhân dân huyện; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp,

## **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thống nhất nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 với các nội dung tại Tờ trình số 278/TTr-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân huyện, các Ban Hội đồng nhân dân huyện, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân huyện tổ chức giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện tổ chức thực hiện Nghị quyết đảm bảo đúng quy định.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân huyện Tân Châu Khóa VI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 20 tháng 12 năm 2017 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

*Nơi nhận:* 

- TT.HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- ĐB. HĐND tỉnh đơn vị TC;
- Sở Xây dựng;
- TT.Huyện ủy;
- UBND huyện;
- ĐB.HĐND huyện;
- UBMTTQVN huyện;
- Các phòng, ban, ngành huyện;
- LĐVP & CVVP;
- TT.HĐND các xã, thị trấn;
- UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VT, VP.HĐND-UBND huyện.

**CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Tiên**

**TỜ TRÌNH**

**Về việc phê chuẩn nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Tân Châu.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII;

Căn cứ Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1906/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Tân Châu đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 2541/VP-TH ngày 12/06/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Tây Ninh thông báo kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Biên bản số 69-BB/HU ngày 28/4/2017 của Ban Thường vụ Huyện ủy Tân Châu về điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

UBND huyện Tân Châu kính trình HĐND huyện phê chuẩn nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, cụ thể như sau:

## **I. Các nội dung xin điều chỉnh**

### **1. Các nội dung đề xuất điều chỉnh liên quan đến định hướng, tổ chức không gian, quy hoạch công trình hạ tầng xã hội của QHC, gồm 03 nội dung:**

- **Nội dung 1:** Không quy hoạch, phát triển đất thương mại dịch vụ, kêu gọi đầu tư về phía Tây Bắc thị trấn; giữ lại chợ Tân Châu tại vị trí hiện hữu không di dời về phía Tây Bắc như quy hoạch chung đã phê duyệt. Điều chỉnh chức năng khu đất khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ phía Tây Bắc chuyển thành đất ở mật độ cao kết hợp thương mại.

**Lý do điều chỉnh:** Điều chỉnh đất khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ phía Tây Bắc chuyển thành đất ở mật độ cao kết hợp thương mại nhằm hạn chế tối đa việc di dời, giải tỏa và đền bù. Hiện trạng khu vực này có diện tích khoảng 5,5 ha và có khoảng 70 – 80 hộ dân đang sinh sống.

Giữ lại chợ Tân Châu tại vị trí hiện hữu vì di dời chợ về phía Tây Bắc như quy hoạch chung đã được phê duyệt là không khả thi phụ thuộc vào nhà đầu tư, nếu có nhà đầu tư xây dựng ở khu vực này thì việc thu hút tiêu thương về địa điểm quy hoạch mới là rất khó khăn. Hiện trạng đất chợ Tân Châu là 12.000m<sup>2</sup> (bao gồm cả diện tích đường bao quanh chợ), diện tích đất Bến xe khách 3.115m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 2 khu đất là 15.115m<sup>2</sup> đáp ứng đủ diện tích để quy hoạch cải tạo, nâng cấp chợ thị trấn là chợ hạng 2 theo quy định. Đồng thời, trên địa bàn khu phố 2 đã có quy hoạch và đã xây dựng siêu thị Coopmart.

- **Nội dung 2:** Di dời bến xe khách Tân Châu về phía Nam thị trấn thuộc ấp Thạnh Hiệp, xã Thạnh Đông để dành quỹ đất nâng cấp và mở rộng chợ Tân Châu.

**Lý do điều chỉnh:** Di dời bến xe khách Tân Châu về phía Nam của thị trấn thuộc ấp Thạnh Hiệp, xã Thạnh Đông nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong việc đi lại và đầu nối đường giao thông khi xây dựng đường vòng tránh phía Nam và phía Bắc thị trấn phù hợp với Quy hoạch tổng thể GTVT tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 theo Quyết định số 64/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh.

- **Nội dung 3:** Không quy hoạch, phát triển khu du lịch sinh thái kết hợp nhà ở về phía Đông, hướng bờ sông Tha La: Theo quy hoạch chung được duyệt, định hướng phát triển tăng quỹ đất thị trấn hướng Đông phía bờ sông Tha La nhằm tận dụng địa hình cảnh quan tự nhiên dọc bờ sông (phía Nam) và không chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu tại khu vực này do khu vực này thuộc phạm vi đất bán ngập, diện tích khoảng 60 ha được phân kỳ quy hoạch đến 2020 là 22,15 ha, tầm nhìn 2030 là toàn khu 65,75 ha.

**Lý do điều chỉnh:** Khu du lịch sinh thái quy hoạch 18 ha, trong đó: phía Bắc kênh tưới (khoảng 10 ha, hiện có 70 hộ dân đang sinh sống), giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, quy hoạch bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đang sinh sống tại đây. Điều chỉnh đất khu du lịch sinh thái ở phía Nam kênh tưới và

phía Nam đường Lê Duẩn, giữ nguyên các nhà dân đã xây dựng vì khu vực này hiện tại có rất nhiều hộ dân đang sinh sống (diện tích khoảng 08 ha, hiện có 90 hộ dân sinh sống) việc di dời những hộ dân này là không khả thi.

## **2. Các nội dung đề xuất điều chỉnh cơ cấu, chức năng sử dụng đất, bố trí sắp xếp lại một số khu vực thuộc phạm vi thị trấn, gồm 05 nội dung:**

- **Nội dung 4:** Bố trí lại vị trí các khu Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao khu phố 1,2 và 3 gắn với khu ở của từng khu phố.

**Lý do điều chỉnh:** Bố trí lại vị trí các khu Trung tâm Văn hóa – TDTT gắn với khu ở của từng khu phố nhằm đảm bảo bán kính phục vụ được phân bố đồng đều trên toàn thị trấn và sau này khi dân cư phát triển mở rộng ra thì phục vụ nhân dân được tốt hơn.

- **Nội dung 5:** Không di dời, giữ nguyên trụ sở UBND thị trấn Tân Châu tại vị trí hiện nay (diện tích 6.986,1 m<sup>2</sup> và điều chỉnh chức năng khu đất UBND thị trấn Tân Châu theo quy hoạch được duyệt phía Đông Thị trấn (lô 16) diện tích 5.700 m<sup>2</sup> điều chỉnh thành đất ở (đất ở mật độ cao và đất ở mật độ trung bình).

**Lý do điều chỉnh:** Khu đất trụ sở UBND thị trấn hiện hữu được nâng cấp chỉnh trang đủ diện tích để xây dựng khu hành chính của UBND thị trấn, do vậy không cần phải di dời UBND thị trấn đi nơi khác.

- **Nội dung 6:** Quy hoạch đất thương mại, dịch vụ để kêu gọi đầu tư (Siêu thị Coopmart) tại khu đất Nhà Văn hóa và Chi cục Thuế cũ (sát Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn), diện tích 5.100 m<sup>2</sup>.

**Lý do điều chỉnh:** Trong quá trình kêu gọi đầu tư Siêu thị Coopmart thay đổi vị trí chọn ban đầu. Địa điểm chọn mới để xây dựng siêu thị nằm tại khu đất Nhà Văn hóa cũ và Chi cục Thuế cũ.

- **Nội dung 7:** Quy hoạch, di dời đất Chi cục Thuế tại khu phố 4, đường Lê Duẩn.

**Lý do điều chỉnh:** Vì Siêu thị Coopmart chọn vị trí mới để xây dựng Siêu thị nằm trên 02 khu đất Nhà Văn hóa cũ và Chi cục Thuế nên đã di dời và xây dựng xong Chi cục Thuế mới về gần Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện thuộc khu phố 4, thị trấn Tân Châu.

- **Nội dung 8:** Điều chỉnh chức năng khu đất phía sau trụ sở UBND huyện theo quy hoạch chung là dự án nhà ở thành đất hành chính công cộng.

**Lý do điều chỉnh:** Việc kêu gọi đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn thị trấn là không khả thi, đồng thời để tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thực thi công vụ cho tổ chức, cá nhân nên việc tập trung đầu tư xây dựng các cơ quan chuyên môn huyện thành một khu hành chính công là rất phù hợp.

## **3. Các nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch giao thông thị trấn, gồm 04 nội dung:**

- **Nội dung 9:** Tịnh tiến đường N5 (dài 2952 m) song song với đường Nguyễn Văn Trỗi về phía Bắc 70m; tịnh tiến đường N8 (dài 3701 m) song song với đường 30/4 tịnh tiến về phía Nam đến giáp đường ranh quy hoạch N9.

**Lý do điều chỉnh:** Nhằm hạn chế việc giải tỏa, di dời các hộ dân hiện đang sinh sống ở trên 02 tuyến đường quy hoạch này. Theo khảo sát hiện trạng vị trí

quy hoạch đường N5 có 50 hộ dân đang sinh sống. Nếu tịnh tiến 70m về phía Bắc thì vị trí mới đến thời điểm hiện tại chỉ có 10 hộ dân đang sinh sống. Đối với đường N8, theo khảo sát hiện trạng vị trí này có 56 hộ dân đang sinh sống. Nếu tịnh tiến về phía Nam trùng với đường ranh quy hoạch thì vị trí mới, đến thời điểm hiện tại chỉ có 33 hộ dân đang sinh sống.

**- Nội dung 10:**

+ Điều chỉnh lộ giới quy hoạch các đường khu vực: đường N3, N5, N8, N10, Nguyễn Văn Trỗi, 30/4, quy hoạch lộ giới từ 17 -22m đề nghị áp theo Quy chuẩn 07-4:2016/BXD là 16m;

+ Điều chỉnh lộ giới quy hoạch các đường phân khu vực: đường Trần Đại Nghĩa, Phan Văn Trị lộ giới quy hoạch là 22 m xuống còn 17m; đường Bùi Thị Xuân quy hoạch lộ giới từ 12 -17m quy hoạch lộ giới 17m và các đường còn lại (Nguyễn Đình Chiểu, Hải Thượng Lãn Ông, Phạm Hồng Thái, đường D4, Hoàng Văn Thái, Nguyễn Thành Nghĩa, Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Hữu Dụ, Lê Quý Đôn, Phan Đăng Lưu, Bà Triệu, Lê Trọng Tấn, Nguyễn Minh Châu, Phan Đình Phùng, Nguyễn Trung Trực, Trương Định, Phan Bội Châu, đường D7 và Phạm Văn Đồng) quy hoạch lộ giới từ 12 -17m đề nghị áp theo Quy chuẩn 07-4:2016/BXD là 13m;

+ Điều chỉnh đường mới N4 từ đường khu vực sang đường phân khu vực: theo quy hoạch được duyệt 2013, có lộ giới từ 17 – 22m; đề nghị áp theo Quy chuẩn 07-4:2016/BXD là 13m.

**Lý do điều chỉnh:** áp dụng theo Quy chuẩn 07-4:2016/BXD

- **Nội dung 11:** Đề xuất đầu nối hai đường xương cá (đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường Nguyễn Minh Châu) với đường vành đai trong. Điều chỉnh giảm đường đầu nối với đường vòng tránh phía Nam từ 05 đường (đường Trần Đại Nghĩa, Lê Trọng Tấn, Phan Bội Châu, Phan Đình Phùng, Phan Văn Trị) xuống còn 02 đường (Trần Đại Nghĩa và Phan Văn Trị), bỏ một đường khu vực (đường N9 trùng với đường N8) và một phần của đường Phạm Ngọc Thạch ở hướng Bắc do trùng với Trung tâm Văn hóa – Thể thao khu phố 3.

**Lý do điều chỉnh:** Nhằm hạn chế việc xuyên cắt các đường khu vực và giảm diện tích đường giao thông, hạn chế việc giải tỏa nhà dân.

- **Nội dung 12:** Đề xuất điều chỉnh giảm quy hoạch lộ giới đường Quảng trường khu Trung tâm Văn hóa – Thể thao huyện từ 60m xuống còn 30m.

**Lý do điều chỉnh:**

- Phù hợp với điều kiện thực tế và do không di dời chợ Tân Châu về khu vực này nên không thật sự cần thiết phải đầu tư kinh phí làm con đường quá lớn.

- Áp dụng theo Quy chuẩn 07-4:2016/BXD, không quy định giới hạn đường Quảng trường.

**II. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh**

Giảm - 9,23 ha đất công trình giao thông + đất Văn hóa - TĐTT; tăng + 9,23 ha đất ở + đất công trình công cộng.

**\* Bảng tổng hợp điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:**

St t	Danh mục các loại đất	Quyết định số 2648/QĐ- UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh		Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh		Chênh lệch tăng, giảm ha
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	
	Ranh giới hành chính	812,28		812,28		
I	Khu trung tâm đô thị (đất nội thị)	198,60	100,00%	198,60	100,00%	
1	Đất công trình công cộng	43,47	21,89%	45,64	19,75%	+ 2,17
	Đất công trình hành chính	8,89	4,48%	10,23	5,14%	
	Đất y tế giáo dục	10,88	5,48%	10,88	5,48%	
	Đất dịch vụ - thương mại	15,16	7,63%	16,56	8,34%	
	Đất văn hóa - TĐTT	8,54	4,30%	7,97	4,00%	
2	Đất ở	88,42	44,52%	94,91	46,62%	+ 6,49
	Đất ở mật độ cao (kết hợp thương mại)	30,27	15,24%	32,26	16,24%	
	Đất ở mật độ trung bình (nhà phổ liên kế)	53,08	26,73%	57,58	28,99%	
	Đất ở mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn)	5,07	2,55%	5,07	2,55%	
3	Đất cây xanh, mặt nước	9,84	4,95%	9,84	4,95%	
4	Đất du lịch sinh thái	7,80	3,93%	7,80	3,93%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1,25	0,63%	1,25	0,63%	
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	47,82	24,08%	39,16	25,86%	- 8,66
II	Đất ngoại thị	613,68		613,68		

Kính trình Hội đồng nhân dân huyện xem xét, phê chuẩn. *TM*

**Nơi nhận:** *a*

- Huyện ủy;
- TT.HĐND huyện;
- BTT.UBMTTQVN huyện;
- 02 Ban HĐND huyện;
- Đại biểu HĐND huyện;
- Các TV. UBND huyện;
- Các phòng, ban ngành huyện;
- UBND các xã, thị trấn;
- LĐVP, CVNC;
- Lưu VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Tạ Châu Lâm**