

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500
Công trình: Chợ Tân Thành**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ và Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BCT ngày 23/01/2014 của Bộ Công Thương về phát triển và quản lý chợ;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ tiêu chuẩn TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế;

Căn cứ Quyết định số 4800/QĐ-BCT ngày 08/12/2016 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện và xét công nhận tiêu chí cơ sở hạ tầng thương mại nông thôn trong bộ tiêu chí Quốc gia về xây dựng NTM giai đoạn năm 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 31/05/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành bộ tiêu chí xã đạt chuẩn NTM trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn năm 2016-2020;

Căn cứ Hướng dẫn số 62/HD-SXD ngày 10/02/2009 của Sở Xây dựng tỉnh về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc Báo cáo kinh tế kỹ thuật;

Căn cứ Hướng dẫn số 1244/HD-SCT ngày 27/06/2017 của Sở Công Thương về việc thực hiện tiêu chí số 7 – Chợ nông thôn đối với các xã xây dựng nông thôn mới.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Châu tại Tờ trình số 117/TTr-P.KT&HT ngày 27/6/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 công trình: Chợ Tân Thành,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 công trình: Chợ Tân Thành với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên công trình: Chợ Tân Thành.

2. Chủ đầu tư: UBND xã Tân Thành.

3. Địa điểm: Xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Nội dung quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500: Khảo sát hiện trạng khu đất dự kiến sẽ xây dựng công trình, dùng máy kinh vĩ để đo diện tích hiện trạng khu đất dự kiến xây dựng để có phương án thiết kế công trình. Kết quả sau khi khảo sát:

I. Nội dung khảo sát:

- Tổng diện tích: $3.277m^2$ (sau khi trừ lộ giới).

+ Phía Đông giáp nhà dân;

+ Phía Tây giáp đường nhựa ĐT.795.5, quy hoạch Lộ giới rộng 30m.

+ Phía Nam giáp nhà dân;

+ Phía Bắc giáp nhà dân.

II. Hiện trạng khu chợ:

- Khu vực xây dựng Chợ Tân Thành là thửa đất số 1010 (tờ bản đồ 03) có diện tích đất công do xã quản lý là $2.641m^2$. Đường xung quanh chợ có hai tuyến phía Bắc dài 58,4m, phía Nam dài 52,38m và phía Đông dài 54m. Trước đây, do thiếu kinh phí đầu tư xây dựng nên khu vực này dành cho người dân thuê tự dựng quây – sạp với khoảng 30 hộ kinh doanh.

- Đã có sẵn nhà lồng chợ (cần cải tạo lại), khu thực phẩm tươi sống, khu kiốt phía Bắc chợ. Còn lại chỉ xây dựng tạm bợ, không đảm bảo các tiêu chuẩn về PCCC, vệ sinh môi trường cũng như các điều kiện khác về kinh doanh.

1. Về giao thông:

- Đường nhựa hiện hữu về phía Tây ĐT.795.5 cấp I lộ giới 30m là mặt tiếp giáp chính của khu chợ có lòng đường rộng 6.0m.

- Đường đất hiện hữu về phía Đông của khu chợ rộng 7m.

- Đường đất hiện hữu về phía Nam (đường sau khu dân cư phía Nam chợ) của khu chợ rộng 5m.

- Đường đất hiện hữu xung quanh nhà lồng của khu chợ rộng 6m.

2. Về cấp điện:

Tuyến trung thế 22KV chạy dọc theo đường ĐT.795.5 là đường dây trên không. Dọc theo ranh phía Bắc, phía Nam và theo đường hiện hữu phía Đông khu chợ đều có đường điện hạ thế 220V cung cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân xung quanh và các hộ kinh doanh trong khu chợ.

3. Về cấp nước:

Tại khu vực có trạm cấp nước ấp Tân Trung, trong thời gian tới sẽ được nâng cấp – mở rộng với công suất khoảng $1.000m^3$ /ngày đêm.

4. Về thoát nước và VSMT:

Hiện chưa có hệ thống thu gom rác thải và thoát nước cho khu vực chợ. Nước thải từ khu vực chợ chảy theo các cống, mương thoát nước (đã xuống cấp trầm trọng bị nghẹt và thường xuyên bị ngập khi trời mưa). Khu C (khu dân cư phía Đông chợ) do người dân tự khai thông ra đường đất hiện hữu phía sau và theo đường cống thoát nước chảy ra suối hiện hữu gây ô nhiễm môi trường.

5. Bố trí mặt bằng:

- Phía trước chợ bố trí 2 căn ki ốt với tổng diện tích là $75m^2$.

- Hai bên chợ bố trí 4 dãy ki ốt A, B, C, D có tổng diện tích là $632.2m^2$.
- Giữa khu chợ là nhà lồng hiện trạng gồm 12 ki ốt với tổng diện tích là $283.75m^2$.
- Phía sau hướng Bắc bố trí trạm PCCC $40.5m^2$, Bể nước ngầm $220m^3$, điểm tập kết rác $35m^2$.
- Phía sau hướng Nam bố trí dãy nhà chức năng gồm:
 - + Nhà vệ sinh công cộng diện tích $24m^2$.
 - + Nhà làm việc ban quản lý diện tích $20m^2$.
 - + Khu ngoài trời diện tích $65.14m^2$.
 - + Hầm xử lý nước thải thể tích $170m^3$.
- Phía sau chính giữa là khu bán hàng tươi sống hiện trạng với diện tích $257.34m^2$.
- Đường nội bộ rộng $3.6m - 7m$ có diện tích là $805.07m^2$.
- Khu ngoài trời phía trước có diện tích là $61m^2$.

Những thông số cụ thể nêu trong bảng vẽ kèm theo.

Điều 2. Giao Chủ tịch UBND xã Tân Thành triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng với quy định hiện hành về đầu tư xây dựng cơ bản.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Giám đốc Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện, Chủ tịch UBND xã Tân Thành, Thủ trưởng các cơ quan: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính- Kế hoạch, Chi cục thuế huyện Tân Châu, Giám đốc kho bạc nhà nước huyện và cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- TT/HU-TT/HĐND (thay b/c);
- CT, các PCT.UBND huyện;
- Như điều 3;
- Lưu VP.HĐND-UBND huyện. *ld*

CHỦ TỊCH



Ta Châu Lâm

Số: *Mt* /TTr-KT&HT

Tân châu, ngày 27 tháng 6 năm 2018

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng, quản lý
và phát triển Chợ Tân Thành

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Nghị định số 24/1999/NĐ-CP về việc ban hành Quy chế tổ chức huy động, quản lý và sử dụng các khoản đóng góp tự nguyện của nhân dân để xây dựng cơ sở hạ tầng của các xã, thị trấn;

Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP và Nghị định số 114/2009/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, Nghị định số 07/2003/NĐ-CP và Thông tư số 85/1999/TT-BTC về Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài Chính về sửa đổi Thông tư số 120/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015;

Căn cứ Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình;

Căn cứ tiêu chuẩn TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế;

Căn cứ Quyết định số 4800/QĐ-BCT ngày 08/12/2016 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện và xét công nhận tiêu chí cơ sở hạ tầng thương mại nông thôn trong bộ tiêu chí Quốc gia về xây dựng NTM-giai đoạn năm 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 18/06/2009 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển thương mại tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành quy hoạch phát triển mạng lưới bán buôn, bán lẻ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 24/09/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về việc ban hành bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 – 2019;

Căn cứ Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 31/05/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành bộ tiêu chí xã đạt chuẩn NTM trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn năm 2016-2020;

Căn cứ Hướng dẫn số 1244/HD-SCT ngày 27/06/2017 của Sở Công Thương về việc thực hiện tiêu chí số 7 – Chợ nông thôn đối với các xã xây dựng nông thôn mới.

Căn cứ trích sao BB số 106-BB/HU, ngày 25/01/2018 của Ban Thường vụ Huyện ủy.

Phòng Kinh tế & Hạ tầng sau khi thẩm định các cơ sở pháp lý có liên quan nội dung đề án, tính khả thi của đề án cũng như sự phù hợp với quy hoạch; Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện xem xét phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển Chợ Tân Thành với các nội dung chủ yếu sau:

- **Tên dự án:** Đề án đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển Chợ Tân Thành.
- **Chủ đầu tư:** UBND xã Tân Thành.
- **Địa điểm xây dựng:** Xã Tân Thành, huyện Tân Châu.
- **Quy mô xây dựng:** Nâng cấp, cải tạo chợ nông thôn, loại 3, dự án nhóm C, diện tích xây dựng 2.641 m².

I. Hiện trạng.

1. Hiện trạng xây dựng

- Khu vực xây dựng Chợ Tân Thành là thửa đất số 1010 (tờ bản đồ 03) có diện tích đất công do xã quản lý là 2.641m². Đường xung quanh chợ có hai tuyến phía Bắc dài 58,4m, phía Nam dài 52,38m và phía Đông dài 54m. Trước đây, do thiếu kinh phí đầu tư xây dựng nên khu vực này dành cho người dân thuê tự dựng quầy – sạp với khoảng 30 hộ kinh doanh.

- Đã có sẵn nhà lồng chợ (cần cải tạo lại), khu thực phẩm tươi sống, khu kiốt phía Bắc chợ. Còn lại chỉ xây dựng tạm bợ, không đảm bảo các tiêu chuẩn về PCCC, vệ sinh môi trường cũng như các điều kiện khác về kinh doanh.

2. Hiện trạng Hạ tầng kỹ thuật

- *Về giao thông:*

Đường nhựa hiện hữu phía Tây ĐT 795.5 lộ giới 30 m. là mặt tiếp giáp chính của khu chợ có lòng đường rộng 6.0 m .

Đường đất hiện hữu về phía Đông của khu chợ rộng 7 m.

Đường đất hiện hữu về phía Nam (đường sau khu dân cư phía Nam chợ) của khu chợ rộng 5 m.

Đường đất hiện hữu xung quanh nhà lồng của khu chợ rộng 6 m.

- Về cấp điện:

Tuyến trung thế 22kV chạy dọc theo đường ĐH.14 (cũ) nay là đường 795.5 là đường dây trên không. Dọc theo ranh phía Bắc, phía Nam và theo đường hiện hữu phía Đông khu chợ đều có đường điện hạ thế 220V cung cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân xung quanh và các hộ kinh doanh trong khu chợ.

- Về cấp nước:

Tại khu vực có trạm cấp nước ấp Tân Trung, trong thời gian tới sẽ được nâng cấp – mở rộng với công suất khoảng 1.000m³/ngày đêm (năm 2016).

- Về thoát nước và VSMT:

Hiện chưa có hệ thống thu gom rác thải và thoát nước cho khu vực chợ. Nước thải từ khu vực chợ chảy theo các cống, mương thoát nước (đã xuống cấp trầm trọng bị nghẹt và thường xuyên bị ngập khi trời mưa). Khu C (khu dân cư phía Đông chợ) do người dân tự khai thông ra đường đất hiện hữu phía sau và theo đường cống thoát nước chảy ra suối hiện hữu gây ô nhiễm môi trường.

3. Đánh giá tác động Môi trường

Khu chợ chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, hiện trạng đang thoát nước cục bộ nên ảnh hưởng nhiều đến các hộ dân xung quanh.

Rác thải chưa được thu gom định kỳ, chưa có khu tập kết rác nên có mùi hôi nhiều.

Biện pháp xử lý nước thải là xây dựng hệ thống hầm chứa lắng, lọc và thấm, sau khi xử lý sẽ thoát ra mương thoát nước mưa. Rác thải sẽ tập trung vào các thùng nhựa để tránh gây ô nhiễm, sau đó sẽ có xe thu gom định kỳ.

II. Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng chợ

Cần thiết phải xây dựng mới khu chợ Tân Thành vì:

Trong 19 tiêu chí xây dựng Nông thôn mới, xã Tân Thành có tiêu chí về Chợ Nông thôn là chưa đạt.

Hiện các hộ kinh doanh buôn bán tại Chợ xã Tân Thành không được sắp xếp đúng mô hình của chợ xã theo từng khu vực kinh doanh, còn về an toàn vệ sinh thực phẩm chưa đảm bảo, song song vấn đề về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường đang là mối đe dọa lớn tại khu vực chợ, đỉnh điểm là vào những tháng nắng.

Nhằm phục vụ nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hóa của nhân dân trong xã và các địa bàn lân cận.

Cải tạo không gian cảnh quan và môi trường khu chợ góp phần xây dựng nông thôn mới và định hướng phát triển chợ của xã.

Do đó, việc thực hiện xây dựng mới khu Chợ Tân Thành là hết sức cần thiết

III. Mục tiêu đầu tư

Xây dựng mới khu Chợ Tân Thành vì mục tiêu như sau:

Đạt tiêu chí về Chợ Nông thôn trong 19 tiêu chí xây dựng Nông thôn mới, xã Tân Thành.

Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu phát triển của xã, phục vụ nhu cầu thiết yếu của nhân dân, cải tạo kiến trúc – cảnh quan khu vực Trung tâm xã.

Góp phần thúc đẩy, phát triển kinh tế tại địa phương. Đồng thời rút ngắn khoảng cách giữa đô thị và nông thôn.

Tổ chức quản lý tốt và hiệu quả, từng bước xây dựng chợ Tân Thành đạt các tiêu chuẩn văn minh, văn hóa.

IV. Nội dung đầu tư

Xây dựng mới chợ xã Tân Thành hiện hữu thành một khu chợ mới đầy đủ chức năng, đáp ứng cho tiểu thương mua bán và người dân tại địa phương có một nơi mua sắm khang trang và tiện nghi phù hợp với tiêu chuẩn quốc gia về chợ Nông Thôn.

1. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chợ

Đầu tư xây dựng các công trình như hệ thống điện, đường nội bộ, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, công trình vệ sinh, bãi tập kết rác thải, mặt bằng phần diện tích quy hoạch lộ giới.v.v.

- Điện: Xây dựng hệ thống điện đến khắp các khu kinh doanh, đấu nối từ trạm biến thế hạ áp có sẵn.

- Đèn chiếu sáng: lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng khu vực chợ, Ki ốt, bên hông nhà lồng và dọc theo hai bên.

- Đường nội bộ: Xây dựng hệ thống đường nội bộ tiêu chuẩn bê tông xi măng. Bề rộng mặt đường từ 3,7m-7m. Cấu tạo gồm lớp bê tông lót đá 4x6 dày 100mm M100, lớp bê tông đá 1x2 dày 50mm M200. Đường cấp C.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt: Từ trạm cấp nước sạch tập trung phía trước khu chợ, dọc theo đường ĐT.795.5, đấu nối hai đường ống chạy dọc theo hai đường nội bộ để từ đó dẫn đến các Ki ốt, sạp hàng...

- Hệ thống thoát nước sinh hoạt: Gồm hệ thống mương thoát nước xung quanh chợ được xây mới và hệ thống mương trong chợ sẽ được cải tạo lại, sau đó kết nối với hệ thống cống đường N4 Tân Thành phía đối diện trên đường ĐT.795.5 thoát ra suối. Dự kiến một ngày tiếp nhận từ 40-60 m³ nước sinh hoạt.

- Trạm PCCC: Có diện tích là 40,5m². Cấu tạo: Cột, kèo, giằng thép hình, nền bê tông đá 1x2 M200 dày 5cm, mái lợp tole PU cách nhiệt; TL = 3,95-4,0kg, hệ vì kèo mái bằng thép hình., bể nước ngầm 220m³. Hệ thống PCCC được đầu tư báo cháy tự động, khoan giếng công nghiệp và lắp máy bơm nhằm tăng công suất khi hoạt động.

- Nhà vệ sinh công cộng (2 x 12m² = 24m²): gồm:

*. Khu vệ sinh nữ: 4 phòng xí (có tắm rửa), 3 lavabo.

*. Khu vệ sinh nam: 3 chậu tiểu, 4 phòng xí (có tắm rửa), 1 lavabo. Cấu tạo: Móng, cột, dầm BTCT, tường xây gạch ống bả matit sơn P màu chỉ định ốp gạch men 250x400 cao 1,6m, nền lát gạch nhám 250x250, mái bê tông cốt thép mặt trên quét chống thấm 2 lớp, mặt dưới bả matit sơn P màu trắng, hầm tự hoại, bồn nước inox 2000L.

- Nhà giữ xe (xây mới): có diện tích 62,5m². Cấu tạo: Cột, kèo, giằng thép hình, nền bê tông đá 1x2 M200 dày 5cm, mái lợp tole PU cách nhiệt; TL = 3,95-4,0kg, hệ vì kèo mái bằng thép hình.

- Đường nội bộ - đường bao: Có diện tích là $805,07\text{m}^2 + 979,3\text{m}^2 = 1784,37\text{m}^2$.
Nền bê tông lót đá 4x6 dày 100mm M100, mặt đường bê tông đá 1x2 M200 dày 50mm. Hệ thống mương thoát nước mưa kéo dài đến đường ĐT.795.5 (đoạn xây mới dài: 182,4m, đoạn cải tạo dài: 160,8m).

- Khu đất trống nằm trong lộ giới quy hoạch: Có diện tích $626,6\text{m}^2$, nền bê tông lót đá 4x6 dày 100mm M100, mặt đường bê tông đá 1x2 M200 dày 40mm.

- Khu tập kết rác: diện tích 35m^2 bố trí phía sau chợ và nằm tại khu vực thuận lợi cho phương tiện vận chuyển rác tiếp cận. Rác sẽ được tập trung vào các thùng nhựa 660L, tránh tình trạng nước rác chảy lan rất mất vệ sinh. Mỗi ngày sẽ có đơn vị thu gom rác thải.

2. Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc: Ki ốt, nhà lồng chợ, sạp bán hàng

2.1. Công trình cải tạo: Đầu tư cải tạo, nâng cấp chợ, diện tích 2.409m^2 .

2.2. Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc: Ki ốt, sạp bán hàng.

- Khu Kiốt E: Xây dựng 2 kiốt kinh doanh tiệm vàng, vải... ở phía Tây chợ với tổng diện tích 75m^2 cụ thể:

Diện tích mỗi Ki ốt: $S = 6\text{m} \times 6,25\text{m} = 37,5\text{m}^2 \times 2 = 75\text{m}^2$.

Cấu tạo: Móng, đà BTCT, tường xây gạch ống dày 10cm bả matit sơn P, kèo – giằng thép hình, nền lát gạch Ceramic 400x400, mái lợp tole PU cách nhiệt; TL = 3,95-4,0kg, hệ vì kèo mái bằng thép hình.

- Khu Kiốt C: Xây dựng 8 Ki ốt kinh doanh trái cây, mỹ phẩm, giày dép ở phía Nam chợ với tổng diện tích 140m^2 cụ thể:

Diện tích mỗi kiốt: $S = 5\text{m} \times 3,5\text{m} = 17,5\text{m}^2 \times 8 = 140\text{m}^2$.

Cấu tạo: Móng, đà BTCT, tường xây gạch ống dày 10cm bả matit sơn P, kèo – giằng thép hình, nền lát gạch Ceramic 400x400, mái lợp tole PU cách nhiệt; TL = 3,95-4,0kg, hệ vì kèo mái bằng thép hình.

- Khu Kiốt D: Xây dựng 12 Ki ốt, kinh doanh ăn uống, quần áo, tạp hóa ở phía Nam chợ với tổng diện tích $226,8\text{m}^2$ cụ thể:

Diện tích mỗi kiốt: $S = 5\text{m} \times 3,78\text{m} = 18,9\text{m}^2 \times 12 = 226,8\text{m}^2$.

Cấu tạo: Móng, đà BTCT, tường xây gạch ống dày 10cm bả matit sơn P, kèo – giằng thép hình, nền lát gạch Ceramic 400x400, mái lợp tole PU cách nhiệt; TL = 3,95-4,0kg, hệ vì kèo mái bằng thép hình..

- Khu bán hàng tươi sống: Cải tạo, sửa chữa khu vực kinh doanh cá, thịt, hàng tươi sống nằm ở phía Đông có diện tích: $257,34\text{m}^2$ trong đó có 32 sạp, với diện tích tổng là 192m^2 , còn lại là lối đi, cụ thể:

Diện tích mỗi sạp: $S = 3\text{m} \times 2\text{m} = 6\text{m}^2 \times 32 = 192\text{m}^2$.

Diện tích lối đi: $65,34\text{m}^2$.

Cấu tạo quầy: xây gạch ống, mặt đan BTCT lát gạch men, phía dưới lắp cửa lùa bằng sắt bảo vệ tài sản. Vách ngăn bằng khung sắt lợp tole cao 1,2m.

Lưu ý: Tất cả các lô đất khi người dân xây dựng kiốt phải xây dựng đúng chiều cao theo quy định (TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế)

- Khu kiốt A, B (cải tạo, sửa chữa, xây mới): có diện tích $102,4m^2 + 128m^2 + 35m^2 = 265,4m^2$ (kính doanh vàng bạc, quần áo, giày dép...). Cấu tạo: Cạo bỏ lớp sơn cũ, bả matit sơn P, nền lát gạch Ceramic 400x400. Thay xà gồ, thay tole, sơn cửa.

- Nhà lồng (cải tạo, sửa chữa): Có 12 Ki ốt (diện tích $3,8m \times 4,75m \times 12 = 216,6m^2$), đường nội bộ rộng 3m ($67,15m^2$), có tổng diện tích $283,75m^2$. Cấu tạo: Cạo bỏ lớp sơn cũ, bả matit sơn P, nền lát gạch Ceramic 400x400. Thay xà gồ, thay tole, sơn cửa.

2.3. Khu vực kinh doanh không thường xuyên

Khu ngoài trời : Tổng diện tích $126,14m^2$. Khu vực này không chia cụ thể thành từng lô, người tham gia kinh doanh liên hệ với Ban Quản lý để thuê tùy theo nhu cầu cụ thể như mặt hàng, diện tích, thời gian (theo buổi, theo ngày) v.v... Trong khu vực này còn bố trí một khu bốc dỡ hàng hóa (dạng thực phẩm tươi sống) phục vụ cho khối nhà lồng.

2.4. Bộ phận phụ trợ và kỹ thuật công trình :

Nhóm chức năng phụ trợ :

- Nhà làm việc ban quản lý: Có diện tích là $20m^2$. Cấu tạo: Móng, cột, dầm BTCT, tường xây gạch ống bả matit sơn P màu chỉ định, nền lát gạch Ceramic 400x400, mái lợp tole PU cách nhiệt; TL = 4-4,5kg, trần la phông tole lạnh.

2.5. Thống kê số hộ kinh doanh:

- Dây Ki ốt A, B, C, D, E: 42 hộ kinh doanh.
- Nhà lồng: 12 hộ kinh doanh.
- Khu bán hàng tươi sống: 28 hộ kinh doanh.
- Tổng cộng số hộ kinh doanh: 82 hộ kinh doanh.

V- Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư:

1. Tổng mức đầu tư: khoảng 8.170.563.000 đồng.

2. Nguồn vốn đầu tư:

Ưu tiên kêu gọi đầu tư từ các nhà đầu tư.

UBND xã Tân Thành xây dựng phương án thu tiền thuê mặt bằng, Ki ốt, sạp, đấu giá (nếu có) đều phải được phản ánh vào ngân sách nhà nước. Phần kinh phí thu được sẽ đầu tư xây dựng chợ. Tổng hợp phần kinh phí thu được lớn hơn phần kinh phí đầu tư xây dựng chợ thì phần còn lại dành cho công tác duy tu, sửa chữa chợ cho những năm tiếp theo. Tổng hợp phần kinh phí thu được nhỏ hơn phần kinh phí đầu tư xây dựng chợ thì ngân sách huyện sẽ bổ sung nhưng không vượt quá 3 tỷ đồng (theo biên bản số: 225/TS-VP ngày 27/02/2017 trích sao 01/BB-UBND ngày 17/01/2017 của UBND huyện).

VI. Nguyên tắc xác định và cơ cấu giá cho thuê điểm kinh doanh:

Giá thuê Ki ốt, sạp được xác định trên cơ sở giá trị suất đầu tư trên $1m^2$ (theo dự toán thiết kế được duyệt) nhân với hệ số K (phụ thuộc vị trí kinh doanh thuận lợi).

Tiền thuê đất (mặt bằng): Diện tích x giá thuê đất hàng năm/ m^2 (theo QĐ 71 của UBND tỉnh Tây Ninh).

Tiền thuê Ki ốt sạp: Diện tích x hệ số K x đơn giá thực tế tại chợ theo từng thời điểm.

1. Thời hạn thuê và phương thức cho thuê Ki ốt, sạp hàng:

Thời gian cho thuê:

Xác định thời gian cho thuê ki ốt, sạp bán hàng hàng tháng, trên cơ sở đó tính tiền thuê cả năm và tính tổng số năm thuê, đảm bảo được thời gian hoàn vốn đầu tư là thời gian cho thuê. Hết thời hạn thuê nếu hộ kinh doanh còn có nhu cầu kinh doanh thì được ưu tiên tiếp tục thuê, giá cho thuê mới thỏa thuận tại thời điểm thuê, số tiền thuê này sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước để sử dụng vào việc sửa chữa, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, ki ốt, sạp bán hàng và các hoạt động khác của xã theo quy định.

Thời gian cho thuê một chu kỳ là 15 năm.

- Hình thức nộp tiền thuê Ki ốt, sạp hàng:

Sau khi có kết quả bốc thăm, các hộ đăng ký kinh doanh nộp tiền thuê ki ốt, sạp bán hàng của mình cho UBND xã Tân Thành. Nộp trước 70% trên giá trị thuê các ki ốt, sạp bán hàng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng xong công trình, khi bàn giao sẽ tiếp tục nộp đủ số tiền 30% còn lại và tiền thuê đất của năm đầu sử dụng mặt bằng.

Các hộ kinh doanh khi đăng ký bốc thăm sẽ nộp trước 10% bình quân của tiền thuê ki ốt, sạp bán hàng; sau khi có kết quả sẽ nộp tiếp 60% còn lại của số tiền nộp trước (70%).

UBND xã Tân Thành có trách nhiệm thu tiền thuê ki ốt, sạp bán hàng của các hộ đăng ký kinh doanh để nộp vào kho bạc nhà nước theo quy định của Luật ngân sách.

Các hộ đăng ký kinh doanh tại chợ phải ký kết hợp đồng với UBND xã Tân Thành .

Nghĩa vụ và quyền hạn của các bên được thể hiện cụ thể trong hợp đồng.

Các hộ đăng ký kinh doanh có trách nhiệm bảo quản cơ sở vật chất thuê, không được tự ý sửa chữa, coi nói, thay đổi cấu trúc ki ốt, sạp bán hàng khi chưa được sự đồng ý của các cấp có thẩm quyền.

Được quyền chuyển nhượng, thừa kế, nhưng việc chuyển nhượng, thừa kế phải được thực hiện hợp đồng tại UBND xã Tân Thành.

2. Thời điểm trả tiền thuê đất (mặt bằng):

Tiền thuê đất đóng vào tháng 01 hàng năm theo quyết định của UBND tỉnh. Số tiền này nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Xác định giá thuê đất

- Các hộ đăng ký kinh doanh ki ốt, sạp bán hàng thuộc các hạng mục trên cần phải nộp tiền thuê mặt bằng, diện tích sử dụng theo Nghị định 142/2005/NĐ- CP và Thông tư số 120/2005/TT- BTC, Thông tư 141/2007/TT- BTC về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo phương thức trả tiền thuê đất hàng năm.

- Căn cứ quyết định số 21/QĐ- UBND ngày 29/6/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và quyết định số 71/2014/QĐ- UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh, và Nghị định 121/2010/NĐ- CP về thu tiền thuê đất, thu mặt bằng nước, UBND xã đề xuất mức cho thuê đất thuộc các hạng mục công trình trên như sau:

- Vị trí đất thuộc khu vực I, vị trí 1, xã loại III, đơn giá: áp dụng theo bảng giá các loại đất và bảng giá thuê đất hàng năm của UBND tỉnh Tây Ninh.

4. Tổng hợp

Mỗi một sạp kinh doanh khi hộ thương nhân đăng ký phải nộp hai khoản tiền:

a. Tiền thuê đất (mặt bằng): Diện tích x giá thuê hàng năm/m² theo quyết định của UBND tỉnh. Giá thuê được tính như sau:

- Giá đất thuộc khu vực I, vị trí 1, xã loại III là: 520.000đ/m².

- Hệ số điều chỉnh đơn giá thuê đất là: 1.25%

- Vậy đơn giá thuê đất cho chợ Tân Thành là: $520.000đ \times 1.25\% = 6.500đ/m^2/năm$.

b. Tiền thuê kiốt, sạp bán hàng: Theo thực tế tại địa phương.

Việc đầu tư xây dựng nhà lồng, kiốt sẽ được tính toán hợp lý, thời gian cho thuê tương ứng với số tiền nộp thuê Ki ốt, sạp hàng, phù hợp điều kiện kinh doanh tại khu vực chợ.

VII. Phương thức cho thuê Ki ốt, sạp hàng:

Nhằm tạo điều kiện cho nhân dân địa phương ổn định kinh doanh buôn bán, đặc biệt là những hộ dân đã từng gắn bó với chợ Tân Thành ngay từ những ngày thành lập chợ, UBND xã Tân Thành dự kiến phương thức cho thuê như sau :

UBND xã sẽ xây dựng phương án cụ thể trên cơ sở hoàn chỉnh Báo cáo kinh tế kỹ thuật, đảm bảo một số nội dung chủ yếu sau đây:

- Ban xây dựng chợ tham mưu phân chia khu vực dự kiến bố trí ngành hàng, nhóm hàng theo quy hoạch, đảm bảo tính khoa học, mỹ quan, và có tính đến mục tiêu chợ văn hóa ,văn minh trong tương lai.

1. Đối tượng

Đối tượng được thuê kiốt, sạp bán hàng tại khu chợ Tân Thành là công dân Việt Nam, có hộ khẩu thường trú trong tỉnh Tây Ninh.

Mỗi hộ gia đình được đăng ký một Ki ốt (sạp bán hàng) tùy theo nhu cầu và diện tích.

2. Đối tượng ưu tiên

Ưu tiên cho các đối tượng theo thứ tự sau đây:

- Các hộ đang trực tiếp kinh doanh lâu dài tại chợ từ trước đến nay;
- Các hộ mới kinh doanh tại chợ trong một năm trở lại đây;
- Các hộ có hộ khẩu thường trú tại xã Tân Thành;
- Các hộ đã có đơn đăng ký đúng thời hạn thông báo của UBND xã:

Đợt 1: Từ ngày / /201 đến hết ngày / /201

Đợt 2: Từ ngày / /201 đến hết ngày / /201

Giải quyết hết đợt 1 rồi mới đến đợt 2.

- Các hộ có hộ khẩu thường trú tại xã Tân Thành và các hộ đã có đơn đăng ký đúng thời hạn thông báo của UBND xã sẽ thực hiện bốc thăm theo hướng dẫn.

3. Phương thức bốc thăm

- Ủy Ban nhân dân xã, BQL chợ phối hợp Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Tân Châu tổ chức họp xét công khai việc bố trí các hộ có đơn đăng ký kinh

doanh theo ngành hàng, nhóm hàng trên cơ sở các hộ đăng ký kinh doanh theo thứ tự đối tượng ưu tiên và đúng thời gian đăng ký. Tổ chức bốc thăm theo ngành hàng, nhóm hàng.

- Các hộ còn lại sẽ được xem xét giải quyết (trong điều kiện còn vị trí kinh doanh kiốt, sạp bán hàng dôi dư ra).

- Nếu trong nhóm ngành hàng mà số hộ đăng ký kinh doanh lớn hơn số kiốt, sạp bán hàng theo thiết kế thì sẽ tổ chức bốc thăm ngẫu nhiên trong nhóm ngành hàng đó, (ưu tiên những hộ đang kinh doanh tại chợ bốc thăm trước).

- Các hộ kinh doanh phải chấp hành nghiêm chỉnh việc bán hàng theo ngành hàng mà mình đã đăng ký, nếu không chấp hành sẽ bị thu hồi để cho hộ khác có nhu cầu đăng ký kinh doanh.

VIII. Phương án di dời chợ cũ về khu phụ trợ để bàn giao mặt bằng xây dựng.

Trong quá trình triển khai thực hiện Đề án, toàn bộ khu chợ đang kinh doanh được tổ chức di dời vào khu vực đất bên xe gần chợ hiện nay để tạm thời kinh doanh (khu đất có diện tích khoảng 3.130m²).

Trước khi triển khai xây dựng chợ, chủ đầu tư sẽ tổ chức:

- San, ủi mặt bằng. Nâng nền khu chợ phụ trợ. Đào đất tạo mương thoát nước về khu vực cống thoát nước chung.

- Khảo sát, phân lô.

- Hệ thống cấp điện được đấu nối từ tủ điện tổng hiện trạng đến khu vực chợ phụ trợ. Ước tính 300m. Sau đó phân bố bảng điện đều cho khắp khu chợ phụ trợ.

- Hệ thống cấp nước sạch được đấu nối từ đường ống cấp nước sạch chạy dọc phía trước bên xe. Ước tính 100m.

- Tạm thời sử dụng lại khu tập kết rác cũ.

Để cho tất cả các hộ hiện đang kinh doanh có địa điểm mới để tạm kinh doanh trong thời gian chờ xây dựng chợ (hộ kinh doanh tự tháo dỡ và di dời đến chợ phụ trợ). Dù là khu vực tạm kinh doanh có thời hạn ngắn, nhưng ban quản lý chợ phải có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh môi trường, điện, nước và đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy.

IX. Kế hoạch thực hiện dự kiến

Năm 2018– 2019.

Tiến độ dự kiến trên đây phụ thuộc vào thời gian chuẩn bị và phê duyệt dự án.

X. Quản lý chợ

- Thành lập ban quản lý chợ:

UBND xã Tân Thành ra Quyết định kiện toàn Ban quản lý chợ, gồm những người có uy tín, có kinh nghiệm trong tổ chức hoạt động chợ, tổng số 3 đến 5 thành viên, có 1 trưởng ban, một phó ban và các thành viên.

Kinh phí hoạt động và sinh hoạt phí của Ban quản lý chợ được chi từ ngân sách xã.

- Việc tổ chức quản lý và phát triển chợ:

Ban quản lý chợ tổ chức điều hành các hoạt động chợ, sắp xếp bố trí sạp bán hàng, đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, xử lý rác thải, phòng chống cháy nổ, trật tự kinh doanh và các nhiệm vụ khác do UBND xã Tân Thành giao.

Ban quản lý xử lý các vi phạm về an ninh trật tự, quy chế, quy định trong hoạt động tại khu vực chợ.

Ban quản lý chợ xây dựng quy chế hoạt động, kế hoạch công tác cho từng tháng, quý, năm và tổ chức tốt việc thực hiện quy chế.

Tổ chức thu hoa chi hàng ngày, mức thu theo mức thu phí của UBND tỉnh Tây Ninh quy định, hàng tháng nộp ngân sách nhà nước và được chi trả sinh hoạt phí và các hoạt động khác của Ban quản lý chợ theo quy chế, quy định

XI. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Tân Thành:

- Lập tờ trình trình UBND huyện phê duyệt mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở triển khai các bước đầu tư theo quy định;

- Phối hợp tổ chức lấy ý kiến tiểu thương về quy hoạch, bố trí mặt bằng, đăng ký sử dụng;

- Hoàn chỉnh Đề án đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển chợ Tân Thành thông qua HĐND xã, trình các cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Tổ chức quản lý, hoạt động chợ sau khi đầu tư xây dựng xong theo Nghị định số 02/2003/NĐ-CP và Nghị định số 114/2009/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

- Xây dựng phương án bốc thăm và quy chế bốc thăm công khai do phòng Tài chính – kế hoạch huyện hướng dẫn;

- Thành lập Ban quản lý chợ, xây dựng quy chế hoạt động, xây dựng kế hoạch công tác từng tháng, quý, năm;

- Xây dựng nội quy, quy chế hoạt động của BQL chợ trình UBND huyện phê duyệt;

- Tổ chức phối hợp bàn giao mặt bằng;

- Lập và ký hợp đồng cho thuê điểm kinh doanh.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện:

- Lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng hạ tầng, nhà lồng, ki ốt chợ;

- Quản lý dự án đầu tư.

3. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện:

Thẩm định Đề án, mặt bằng tổng thể và Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng chợ.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện:

Thẩm định tính pháp lý của lô đất, phối hợp phòng Tài chính – Kế hoạch xác định giá cho thuê đất (mặt bằng) theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

5. Phòng Tài chính – kế hoạch huyện:

- Trên cơ sở Đề án, Báo cáo kinh tế kỹ thuật, kịp thời tham mưu UBND huyện trong việc bố trí cấp vốn kịp thời cho việc xây dựng chợ đảm bảo thời gian thi công, hoàn thành công trình.

- Hướng dẫn UBND xã xây dựng phương án, hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh và thu, nộp tiền thuê ki ốt, sạp, thuê đất.

- Thẩm định phương án cho thuê mặt bằng kinh doanh.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện Tân Châu xem xét quyết định phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển Chợ Tân Thành nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu P.KT&HT.

K. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Văn Bảo