

Số: 236 /BC-UBND

Huyện Dương Minh Châu, ngày 16 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO

Đánh giá toàn diện về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Dương Minh Châu tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh và đề xuất các nội dung cần điều chỉnh

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Thực hiện Công văn số 580/SXD-QHPTĐT ngày 28/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh về việc triển khai thực hiện chủ trương về điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Dương Minh Châu.

UBND huyện Dương Minh Châu báo cáo đánh giá toàn diện về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Dương Minh Châu tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh và đề xuất các nội dung cần điều chỉnh, cụ thể như sau:

I. Đánh giá toàn diện về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Dương Minh Châu tại Quyết định số 64/QĐ-UBND

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 12/01/2011. Sau khi đồ án điều chỉnh được phê duyệt, UBND huyện đã triển khai công bố quy hoạch bằng các hình thức: Tuyên truyền qua Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh của huyện, trạm truyền thanh Thị trấn, cắm các bảng pa nô, áp phích tại các vị trí trọng yếu trên địa bàn huyện. Ban hành quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị tại Quyết định số 5660/QĐ-UBND ngày 29/12/2015.

Nhìn chung, trong quá trình tổ chức và thực hiện quy hoạch, huyện nhận được sự thống nhất cao của chính quyền và Nhân dân. Trong các năm gần đây, Thị trấn Dương Minh Châu có nhiều điều kiện thuận lợi nên tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thị trấn vượt bậc, giúp đời sống của Nhân dân được nâng lên rõ rệt. Tuy nhiên, song song với quá trình phát triển kinh tế - xã hội cũng gặp không ít khó khăn do việc phát triển không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

1. Khái quát nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thị trấn Dương Minh Châu được phê duyệt năm 2011

a. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu:

Diện tích tự nhiên toàn Thị trấn là 496,6 ha, phạm vi nghiên cứu trực tiếp quy mô 270 ha.

- Phạm vi lập quy hoạch:

+ Ranh giới đất đô thị 270 ha (gồm 233,1 ha theo quy hoạch chung được duyệt năm 1999 và mở rộng phát triển 36,9 ha). Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Đông từ đường bờ đê bao hồ Dầu Tiếng.

Phía Tây từ ngã ba Khedol xuống phía Nam ĐT.781 thuộc một phần của ấp Tân Định 2 xã Suối Đá.

Phía Nam giáp kênh Tây và phía Đông giáp hồ Dầu Tiếng (lấy theo ranh quy hoạch cũ).

Phía Bắc giáp đường mòn của ấp Phước Lợi 2 và đường H10 của ấp Phước Lợi 1 xã Suối Đá.

b. Tính chất đô thị

- Thị trấn Dương Minh Châu là đô thị loại V, là trung tâm hành chính chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội và an ninh quốc phòng của huyện Dương Minh Châu. Ngoài ra, do đô thị nằm liền kề các khu vực phát triển du lịch của tỉnh Tây Ninh nên thị trấn Dương Minh Châu có thêm chức năng tổ chức phục vụ và du lịch vùng hồ Dầu Tiếng và núi Bà Đen.

- Là đô thị thương mại - dịch vụ - du lịch và chịu sự tác động, ảnh hưởng sự lan tỏa của Thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố Tây Ninh) và khu du lịch núi Bà Đen.

- Là đô thị có ý nghĩa về an ninh quốc phòng.

c. Quy mô đô thị

c.1. Quy mô dân số:

- Năm 2015: 13.000 người.

- Dự báo đến năm 2020: 18.000 người.

- Dự báo tầm nhìn đến năm 2030: 30.000 người, đạt đô thị loại IV.

c.2. Quy mô đất xây dựng đô thị:

- Năm 2015: Tổng diện tích đất xây dựng đô thị: 195 ha.

- Dự báo đến năm 2020: Tổng diện tích đất xây dựng đô thị: 270 ha.

- Dự báo đến năm 2030: Tổng diện tích đất xây dựng đô thị: 450 ha.

d. Hướng phát triển đô thị

Hướng phát triển mở rộng của đô thị: phát triển phần lớn về phía Bắc đường ĐT.781 và phát triển một phần qua ngã 3 Khedol về phía Tây đi núi Bà Đen và đi TP. Tây Ninh.

e. Định hướng phát triển không gian đô thị

e.1. Hệ thống trung tâm

- Trung tâm cơ quan hành chính:

+ Các cơ quan hành chính của huyện hiện nay vẫn giữ nguyên vị trí, nâng cấp xây dựng theo quy hoạch. Theo quy hoạch trụ sở Công an huyện chuyển sang vị trí gần nhà trẻ mẫu giáo, đối diện UBND Thị trấn. Vị trí cũ bố trí các công trình công cộng, công viên cây xanh (vị trí CA giữ nguyên, chuyển trường mẫu giáo thành công viên → hiện tại).

+ Cơ quan Thị trấn hiện nay vẫn giữ nguyên, cải tạo nâng cấp. Các cơ quan cấp khu vực (khu phố) bố trí tại các vị trí thích hợp ở từng khu phố.

+ Cải tạo nâng cấp Bưu điện, Kho bạc Nhà nước huyện.

- Trung tâm giáo dục, y tế, văn hóa:

+ Giáo dục: cải tạo, mở rộng trường THPT, THCS. Xây dựng Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên giáp Công an huyện, trường tiểu học Phước Hội. Cải tạo nâng cấp và mở rộng trường mầm non Khu phố 3. Bố trí các nhà trẻ mẫu giáo cho các khu dân cư đảm bảo bán kính phù hợp.

+ Y tế: cải tạo nâng cấp Trung tâm Y tế huyện. Khi dân số tăng, sẽ phát triển các cơ sở y tế mới ở từng khu vực quy hoạch.

- Cây xanh, thể dục thể thao:

+ Công viên văn hóa, TDTT: mở rộng trên cơ sở Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh huyện hiện nay. Khu vực nhà hát cũ cải tạo thành hoa viên phục vụ thanh thiếu niên.

+ Một số vườn hoa, sân chơi, TDTT được bố trí xen kẽ trong khu dân cư và trung tâm từng khu ở.

- Trung tâm thương mại dịch vụ:

+ Cải tạo nâng cấp chợ Dương Minh Châu, xây dựng các khu thương mại dịch vụ quy mô lớn mang tính chất tạo thị và phục vụ cho tiểu vùng huyện.

+ Khu thương mại tổng hợp phía sau chợ hiện nay là khu thương mại trung tâm của Thị trấn, sẽ xây dựng siêu thị, cửa hàng dịch vụ (hiện tại, siêu thị đã xây dựng trong Trung tâm TDTT huyện).

+ Khu vực ngã 3 Khedol (cũ) bố trí các công trình thương mại dịch vụ tạo điểm nhấn cho cửa ngõ đô thị.

+ Khu thương mại phía Tây Bắc: nằm trên đường Suối Đá - Khedol phục vụ khách du lịch và dân cư.

+ Khu thương mại dịch vụ ở Khu phố 2, 4.

+ Phía Đông Nam Thị trấn (giáp hồ Dầu Tiếng): phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

- Trung tâm du lịch:

+ Phía Tây Bắc và phía Đông (giáp hồ Dầu Tiếng) bố trí các khu du lịch nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu bên tàu, dịch vụ phục vụ du lịch ngoài đảo của hồ Dầu Tiếng.

e.2. Khu dân cư:

+ Khu phố 1 (KHP.1): là khu dân cư phía Bắc đường ĐT.781, chủ yếu là nhà vườn và nhà tự cải tạo.

+ Khu phố 2 (KHP.2): là khu dân cư phía Nam đường ĐT.781, bao gồm nhà ở tự cải tạo, nhà ở phân lô và nhà vườn.

+ Khu phố 3 (KHP.3): là khu dân cư phía Đông Bắc Thị trấn, bao gồm nhà ở tự cải tạo lô phố, nhà vườn tự cải tạo và nhà ở xây mới.

+ Khu phố 4 (KHP.4): là khu dân cư Đông Nam Thị trấn, là khu ở tự cải tạo (đa số là nhà vườn và nhà ở ven đường ĐT.781).

e.3. Nhà ở công vụ:

Xây dựng khu nhà ở công vụ phía sau UBND huyện hiện nay.

2. Đánh giá toàn diện đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu năm 2011

Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 đến nay đã tổ chức thực hiện hơn 9 năm đạt được một số kết quả nhất định, nhưng vẫn còn một số tồn tại, bất cập trong quá trình phát triển đô thị, cụ thể:

2.1. Kết quả đạt được

- Các công trình hành chính đã phát triển: Các cơ quan hành chính của huyện hiện nay đã được đầu tư xây mới và vẫn giữ nguyên vị trí, nâng cấp xây dựng theo quy hoạch, cơ quan hành chính Thị trấn (UBND Thị trấn) hiện nay vẫn giữ nguyên, cải tạo nâng cấp lại, các cơ quan cấp khu vực (khu phố) bố trí tại các vị trí thích hợp ở từng khu phố.

- Các cơ quan Nhà nước thuộc ngành dọc: Bưu điện, Ngân hàng, Kho bạc Nhà nước vẫn giữ nguyên vị trí, được cải tạo nâng cấp lại.

- Xây mới Bảo hiểm Xã hội, Chi cục Thi hành án dân sự, Viện Kiểm sát Nhân dân huyện.

- Các công trình giáo dục đã được đầu tư: 2 cụm trường phổ thông cơ sở (cấp I, II) và phổ thông trung học (cấp III) ở khu phố 2 với diện tích 2,80 ha và 2,27 ha vẫn giữ nguyên vị trí. Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên Dương Minh Châu được xây dựng giáp Công an huyện, diện tích 3,02ha; Trường Mầm non 20-11.

- Công trình y tế: Trung tâm y tế huyện Dương Minh Châu với diện tích 1,96 ha vẫn giữ nguyên vị trí. Trạm y tế Thị trấn được xây mới.

- Văn hóa-TDTT: Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh huyện vẫn giữ nguyên vị trí, khu vực nhà hát cũ được xây dựng thành hoa viên.

- Công trình thương mại, dịch vụ đã phát triển, cụ thể: Chợ Thị trấn Dương Minh Châu với diện tích khoảng 0,73ha vẫn giữ nguyên vị trí, được cải tạo, bổ sung mạng lưới điện hạ thế, hệ thống mương thoát nước nội bộ. Siêu thị đã đầu tư xây dựng với diện tích 01 ha, một vài cửa hàng tiện lợi đã được đầu tư (Bách hóa xanh).

- Dọc 2 bên bờ suối Xa Cách đoạn chảy qua trung tâm Thị trấn (chiều dài khoảng 400m) đã được xây dựng bờ kè, hệ thống đường đi dạo và trồng cây xanh.

- Khu vực giáp đường ĐT.781 và nghĩa trang liệt sỹ đã thi công dây cây xanh công viên.

- Trên tuyến đường ĐT.781 đoạn trước UBND huyện và Huyện ủy đã xây dựng tuyến cống thu gom đưa nước thải về nhà máy xử lý nước thải khu vực Thị trấn Dương Minh Châu.

- Rác thải trên địa bàn Thị trấn đã được tổ chức thu gom, đưa về bãi tập kết rác, vận chuyển đến các khu xử lý.

- Nghĩa địa đã được xây dựng trên địa bàn xã Phan (nghĩa trang liên xã) đúng theo định hướng quy hoạch.

- Một số tuyến đường giao thông đô thị đã đầu tư nâng cấp, xây dựng mới, gắn kết thành trục đường hoàn chỉnh, kết nối với đường ĐT.781, Trịnh Đình Thảo như đường Ung Văn Khiêm, Nguyễn Bình, Dương Minh Châu, Chu Văn An, Lê Thị Riêng, Ngô Văn Rạnh, Phạm Ngọc Thảo, đường số 9, 18, 216, 25, 27, 39, 41,...

- Một số công trình công cộng đã được xây dựng như: Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh huyện, công viên huyện Dương Minh Châu được đầu tư xây dựng với diện tích 1,25 ha được xem là điểm nhấn của huyện.

- Hệ thống chiếu sáng đã được lắp đặt trên các tuyến đường trục chính, đường nhánh và hệ thống cây xanh đã được trồng trên các tuyến đường chính: Lê Thị Riêng, Nguyễn Bình, Cù Chính Lan, Chu Văn An, đường số 41 và đường cặp hàng rào trường THPT Dương Minh Châu .

2.2. Các tồn tại và bất cập trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu năm 2011

Nhìn chung đô thị chưa được nâng cấp, mở rộng nhiều, phát triển chủ yếu theo trục chính Nguyễn Chí Thanh. Đô thị hóa tự phát, thiếu biện pháp kiểm soát phát triển và phối hợp hành chính trong chính sách đô thị. Chưa phát huy hết được những tiềm năng phát triển kinh tế, thương mại dịch vụ, du lịch, chưa tạo được động lực đột phá để thu hút các nhà đầu tư, cụ thể: Nhà công vụ cho cán bộ, công chức chưa được đầu tư xây dựng (hết đất).

- Một số cơ quan hành chính xây dựng mới chưa đồng bộ, không theo trật tự chung (Chi cục Thuế khu vực Hòa thành - Dương Minh Châu, Ngân hàng, Kho bạc Nhà nước).

- Chưa mở rộng bệnh viện đa khoa huyện, chợ Dương Minh Châu chưa được xây dựng mới,...

- Một số khu vực thay đổi chức năng sử dụng đất so với quy hoạch chung đã phê duyệt như Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh huyện (thuộc đất công viên cây xanh), trường mẫu giáo thị trấn (công viên Dương Minh Châu, thuộc đất công trình công cộng), xưởng cưa, công ty TNHH tinh bột sắn Dương Minh Châu (thuộc đất du lịch nghỉ dưỡng, dự trữ phát triển du lịch, cây xanh cách ly),...

- Do thiếu kinh phí thực hiện đầu tư công so với quy hoạch được duyệt năm 2011 nên nhiều hạng mục được quy hoạch nhưng không đầu tư dẫn đến không đồng bộ giữa nhu cầu của người dân với quy hoạch.

- Hệ thống đường giao thông đô thị phát triển chậm, phần lớn nâng cấp, mở rộng các tuyến đường hiện hữu (quy mô không đúng theo quy hoạch chung được duyệt) tập trung ở phía Nam, phía Đông, phía Tây đường Nguyễn Chí Thanh. Còn khu vực phía Bắc hầu như không phát triển giao thông đô thị. Nhiều tuyến đường chưa được xây dựng, gây khó khăn trong việc lưu thông của người dân. Một số tuyến đường nội bộ hình thành tự phát trong khu vực, dọc theo 2 bên trục đường này là các điểm dân cư nhỏ lẻ, xen kẽ trong đất sản xuất nông nghiệp, cách xa các tiện ích đô thị, hạ tầng xã hội.

- Hệ thống thu gom nước thải hiệu quả chưa cao (do mới đầu tư xây dựng tuyến ống thu gom được khu phố 1, khu phố 2, còn khu phố 3, 4 chưa được đầu tư), hệ thống cấp nước sạch chưa được đầu tư.

- Công trình thương mại, dịch vụ đã được đầu tư nhưng chưa phát huy hiệu quả (Siêu thị Coopmart), hệ thống dịch vụ chưa đồng bộ (Bưu điện, ngân hàng).

- Chưa xây dựng các mảng xanh, vườn hoa, bảo vệ hành lang cây xanh cách ly ven hồ Dầu Tiếng và dọc 2 bên bờ suối Xa Cách theo đúng quy hoạch.

- Chưa xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, các khu du lịch nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu bến tàu, dịch vụ phục vụ du lịch ngoài đảo của hồ Dầu Tiếng.

- Bến xe khách, điểm nhấn tượng đài khu vực ngã ba Khedol chưa đầu tư xây dựng.

- Chưa khẳng định được vai trò vị thế của đô thị thương mại - dịch vụ - du lịch phía Đông tỉnh Tây Ninh, kết nối với vùng du lịch TP. Tây Ninh - khu du lịch quốc gia núi Bà Đen.

- Thiếu tính hấp dẫn đầu tư. Thiếu một chiến lược phát triển đô thị.

- Dự báo quy mô dân số, đất xây dựng quá cao so với thực tế, không khả thi.

- Tốc độ đô thị hóa và tăng trưởng chậm, chưa đầu tư hạ tầng toàn diện để khai thác tiềm năng.

- Việc xây dựng còn mang tính tự phát, chưa thật sự đi vào trật tự chung, chưa tạo được bộ mặt kiến trúc đồng bộ.

- Hiện trạng sử dụng đất còn nhiều bất cập, chưa tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn yếu kém, chưa đồng bộ, chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển của đô thị trung tâm vùng huyện, đô thị thương mại - dịch vụ - du lịch phía Đông tỉnh Tây Ninh.

- Chưa hình thành các đường vành đai, thiếu các trục chính đô thị.

- Khu phía Đông Nam Thị trấn (giáp Hồ Dầu tiếng) chưa đầu tư phát triển loại hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

II. Đề xuất các nội dung điều chỉnh: (phụ lục đính kèm).

Trên đây là báo cáo đánh giá và đề xuất điều chỉnh đồ án điều chỉnh quy hoạch chung chung xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 của UBND huyện Dương Minh Châu, kính trình Sở Xây dựng tỉnh xem xét.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lãnh đạo VP và CVKT;
- P.KT&HT huyện;
- Lưu: VT, VP.HĐND-UBND huyện.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hoài Phương



Phụ lục

(Những nội dung điều chỉnh đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Dương Minh Châu
kèm theo Báo cáo số /BC-UBND ngày /2020 của UBND huyện Dương Minh Châu) *G*

I SỬ DỤNG ĐẤT		
STT	Hiện trạng	QHC thị trấn Dương Minh Châu được duyệt năm 2011
Nội dung 1	Đất ở	Đất cây xanh cách ly
		Nội dung điều chỉnh Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở phía Tây Nam của tuyến đường 781, xem xét chuyển đổi đất cây xanh cách ly theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở để phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay. ❖ Lý do điều chỉnh: Theo đồ án QHC được duyệt năm 2011, dãy đất phía Tây Nam dọc theo tuyến đường 781 được định hướng chức năng đất cây xanh cách ly. Theo khảo sát hiện trạng, hiện nay dân cư đã tập trung sinh sống rất đông tại khu vực này, việc giải tỏa để làm quỹ đất cây xanh cách ly không khả thi, kinh phí đền bù, tái định cư cao.
Nội dung 2	Đất ở	Đất cây xanh công viên
		Giữ nguyên hiện trạng đất ở của các khu đất được định hướng quy hoạch các công viên cây xanh thuộc khu phố 1,2,3,4 theo đồ án QHC được duyệt 2011. ❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, các khu đất được định hướng quy hoạch công viên cây xanh thuộc khu phố 1,2,3,4 đã có dân cư tập trung sinh sống nhiều (đặc biệt là khu đất giáp đường Châu Văn Liêm; đường số 16 và khu đất gần đường Dương Minh Châu, đường số 37 có dân cư sinh sống mật độ cao). Theo đồ án QHC TT Dương Minh Châu được phê duyệt năm 2011, chỉ tiêu đất cây xanh trên người là 7,89 m ² /người,

			<p>cao so với quy định chỉ tiêu cây xanh đối với đô thị loại IV trong QC01/2008 là 5m²/người. Hiện nay, thị trấn đã và đang triển khai công viên ven suối Xa Cách quy mô khoảng 1,77 ha và trung tâm văn hóa – TDTT quy mô 4,96 ha đảm bảo đủ chỉ tiêu theo quy định.</p> <p>Riêng khu đất cây xanh công viên nằm phía Đông suối Xa Cách hiện nay đã cấp giấy phép ở cho dân.</p>
<p>Nội dung 3</p>	<p>Đất ở</p>	<p>Đất thương mại dịch vụ</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở giáp đường Trịnh Đình Thảo và đường số 27, xem xét chuyển đổi thành đất thương mại dịch vụ trong đề án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh:</p> <p>Theo đề án QHC được phê duyệt từ 2011, khu đất được định hướng chức năng thương mại dịch vụ nhưng đến nay vẫn chưa được triển khai xây dựng. Vị trí xây dựng khu thương mại không phù hợp xa khu trung tâm thị trấn và gần công trình tôn giáo (chùa Linh Nghĩa). Theo khảo sát hiện trạng, hiện nay có khoảng 15-30 hộ gia đình đang sinh sống nhưng do vướng quy hoạch nên việc quản lý cấp phép xây dựng cho các hộ dân ở đây gặp nhiều khó khăn. Vì vậy cần xem xét việc giữ nguyên hiện trạng đất ở, chuyển đổi đất thương mại dịch vụ theo đề án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p>
<p>Nội dung 4</p>	<p>Đất ở</p>	<p>Đất sản xuất kinh doanh</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng khu đất ở nằm phía Tây của công ty may mặc Minh Châu, chuyển đổi đất sản xuất kinh doanh theo đề án QHC được duyệt năm</p>

			<p>2011 thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo đồ án QHC thị trấn Dương Minh Châu được phê duyệt năm 2011, quỹ đất 1,19 ha dọc theo đường Nguyễn Bình được định hướng với chức năng là đất công ty liên doanh. Đến nay, địa phương đã giao một phần đất quy mô 0,59 ha cho công ty may mặc Minh Châu và công ty không có nhu cầu mở rộng quy mô thêm nữa.</p> <p>Theo khảo sát hiện trạng, hiện nay quỹ đất còn lại có khoảng 10-20 hộ dân đang sinh sống, do đó để hạn chế việc di dời, đền bù giải tỏa, cần xem xét việc giữ nguyên hiện trạng đất ở, chuyển đổi đất sản xuất kinh doanh theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p>
<p>Nội dung 5</p>	<p>Đất ở</p>	<p>Đất dự trữ phát triển du lịch</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở khu vực hai bên đường thuộc khu đất cấp rừng xã cừ huyện ủy (khu phố 4), xem xét chuyển đổi một phần đất dự trữ phát triển du lịch theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, hiện nay dân cư đã tập trung sinh sống dọc theo tuyến đường hiện trạng tại khu đất cấp rừng xã cừ huyện ủy (Khu phố 4) (khoảng 15-20 hộ dân).</p> <p>Theo QHC được duyệt khu đất được quy hoạch là đất dự trữ phát triển du lịch do đó việc cấp phép xây dựng cho các hộ dân sinh sống ở đây gặp khó khăn về mặt pháp lý.</p> <p>Do đó, cần xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở hiện nay, chuyển đổi một phần đất dự trữ phát triển du lịch theo đồ án</p>

			<p>QHC được duyệt năm 2011 (hai bên tuyến đường thuộc khu đất cấp rừng và cứ huyện ủy khu phố 4 lấy vào 50m) thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn</p>
<p>Nội dung 6</p>	<p>Đất ở</p>	<p>Đất hành chính cơ quan</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở phía Tây buru điện, xem xét chuyển đổi đất hành chính theo định hướng QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng khu đất hiện nay có các công trình hành chính: bưu điện, chi cục thuế, kho bạc nhà nước và phía Tây khu đất có khoảng 10-15 hộ dân đang sinh sống. Theo đồ án QHC được duyệt, toàn bộ khu đất được định hướng là đất hành chính cơ quan. Do đó để hạn chế việc di dời dân cư, cần xem xét việc giữ nguyên hiện trạng các công trình nhà ở nằm phía Tây khu đất, đề xuất xem xét chuyển đổi đất hành chính theo định hướng QHC được duyệt thành đất ở để phù hợp với thực trạng phát triển hiện nay của thị trấn.</p>
<p>Nội dung 7</p>	<p>Đất công viên cây xanh và đất ở tái định cư</p>	<p>Đất trường giáo dục và đất công an</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng công viên cây xanh và khu tái định cư, chuyển đổi đất công an theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất công viên cây xanh và đất ở tái định cư để phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo đồ án QHC được duyệt năm 2011, quỹ đất nằm phía Đông suối Xa Cách giáp đường Nguyễn Chí Thanh được định hướng bố trí công trình trường mẫu giáo và công trình công an huyện. Theo khảo sát hiện trạng hiện nay, quỹ đất là công</p>

			<p>viên cây xanh và đang triển khai mở rộng xây dựng công viên giai đoạn 2, xây dựng khu tái định cư. Do đó cần xem xét giữ nguyên hiện trạng công viên cây xanh và khu tái định cư, chuyển đổi đất công an theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất công viên cây xanh và đất ở tái định cư để phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay.</p>
<p>Nội dung 8</p>	<p>Đất thương mại dịch vụ</p>	<p>Đất cây xanh- TDĐT</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng đất thương mại dịch vụ, chuyển đổi đất cây xanh-TDĐT theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất thương mại dịch vụ để phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, một phần diện tích phía Bắc của khu đất trung tâm văn hóa-TDĐT quy mô 1,01 ha đã được chuyển đổi thành đất thương mại dịch vụ và đã cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (Saigon Co.op) thuê đất xây dựng siêu thị coopmart, đến nay siêu thị đã đi vào hoạt động từ tháng 1-2020. Do đó, diện tích khu đất trung tâm văn hóa-TDĐT còn lại là 4,96 ha. Vì vậy cần xem xét giữ nguyên hiện trạng đất thương mại dịch vụ, chuyển đổi đất cây xanh-TDĐT theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất thương mại dịch vụ để phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p>
<p>Nội dung 9</p>	<p>Đất cơ quan hành chính và đất giáo dục</p>	<p>Đất công trình công cộng và đất ở</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí các công trình hành chính, giáo dục hiện hữu (Phía Tây đường Nguyễn Bình là đất Giáo dục, phía đông đường Nguyễn Bình là đất Trụ sở cơ quan), xem xét chuyển đổi đất công trình công cộng và đất ở theo định hướng đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất cơ quan hành chính và đất giáo dục phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p>

			<p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo đề án QHC được duyệt năm 2011, khu đất được định hướng với chức năng sát hiện trạng, hiện nay trong khu đất có các công trình: trường mầm non tư thục Hoàng Yến, trung tâm giáo dục thường xuyên, huyện đoàn, quỹ đất công. Do đó cần xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí các công trình, xem xét chuyển đổi đất công trình công cộng và đất ở theo định hướng đề án QHC được duyệt năm 2011 thành đất cơ quan hành chính và đất giáo dục phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p>
<p>Nội dung 10</p>	<p>Đất giáo dục</p>	<p>Đất giáo dục và đất ở</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí trường mầm non 20-11, xem xét chuyển đổi đất ở theo định hướng đề án QHC được duyệt năm 2011 thành đất giáo dục phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Trong đề án QHC được duyệt năm 2011, vị trí khu đất trường mầm non 20-11 hiện nay được định hướng là chức năng một phần là đất giáo dục và một phần là đất ở. Hiện nay, trường mầm non 20-11 được xây dựng kiên cố, đáp ứng được nhu cầu đi học của các bé trên địa bàn thị trấn. Do đó cần xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí trường mầm non 20-11.</p>
<p>Nội dung 11</p>	<p>Đất giáo dục</p>	<p>Đất giáo dục và đất ở</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí trường trung học cơ sở thị trấn Dương Minh Châu, xem xét chuyển đổi đất ở theo định hướng đề án QHC được duyệt năm 2011 thành đất giáo dục phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p>

			<p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, trường trung học cơ sở thị trấn Dương Minh Châu phía Đông giáp đường Nguyễn Bình và phía Bắc giáp đường Ung Văn Khiêm. Theo đồ án QHC được duyệt năm 2011, vị trí trường được tính tiến về phía Tây, giáp với đường D17 (đường quy hoạch mới). Do đó cần xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí trường trung học cơ sở thị trấn Dương Minh Châu, xem xét chuyển đổi đất ở theo định hướng đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất giáo dục phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p>
<p>Nội dung 12</p>	<p>Đất công an</p>	<p>Đất công trình công cộng</p>	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng vị trí công trình công an huyện Dương Minh Châu, chuyển đổi đất công trình công cộng theo định hướng đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất công an để phù hợp với hiện trạng thực tế hiện nay của địa phương.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Công trình công an huyện hiện nay đang được bố trí quỹ đất giáp đường số 16, phía Đông của Huyện Đoàn. Theo đồ án QHC được duyệt, công an huyện được bố trí quỹ đất nằm phía Đông suối Xa Cách, phía Nam giáp đường Nguyễn Chí Thanh, phía Đông giáp đường D8 (đường quy hoạch). Tuy nhiên hiện nay quỹ đất này đã được địa phương bố trí xây dựng công viên (giai đoạn 2) nhằm đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí cho người dân thị trấn.</p>
<p>Nội dung 13</p>	<p>Đất trồng cây lâu năm</p>	<p>Đất công viên cây xanh</p>	<p>Đề xuất xem điều chỉnh một phần đất công viên cây xanh theo định hướng đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở tái định cư</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo đồ án QHC được duyệt năm 2011, khu đất nằm phía</p>

			<p>Bác công viên suối Xa Cách được định hướng xây dựng công viên cây xanh.</p> <p>Hiện nay, huyện Dương Minh Châu đã có chủ trương xây dựng khu tái định cư khu vực phía Bắc và phía Nam đường N5 (đường quy hoạch) và đang trong quá trình triển khai xây dựng khu tái định cư phía Nam.</p>
Nội dung 14	Đất ở	Đất bến xe	<p>Đề xuất xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở, chuyển đất bến xe theo định hướng đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở và xem xét chuyển vị trí bến xe theo QHC được duyệt về vị trí bến xe Đồng Phước hiện hữu.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, vị trí được định hướng xây dựng bến xe theo QHC được duyệt hiện nay dân cư tập trung sinh sống, chi phí đền bù GPMB để xây dựng cao.</p>
Nội dung 15	Đất ở	Đất dự trữ phát triển cây xanh	<p>Xem xét giữ nguyên hiện trạng đất ở dọc hai bên tuyến đường, chuyển đổi một phần đất dự trữ phát triển cây xanh theo định hướng đồ án QHC được duyệt năm 2011 thành đất ở</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo đồ án QHC được duyệt, khu đất được định hướng chức năng là đất dự trữ phát triển cây xanh. Theo khảo sát hiện trạng, dân cư hiện nay tập trung sinh sống dọc 2 bên tuyến đường (vị trí trong file autocad), kinh phí đền bù, tái định cư cao.</p>
Nội dung 16	Đất ở, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm	Đất y tế	<p>Đề xuất xem xét điều chỉnh một phần đất y tế (mở rộng bệnh viện đa khoa Dương Minh Châu) theo định hướng đồ án QHC được duyệt thành đất ở</p>

			<p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, phân đất y tế theo định hướng đồ án QHC được duyệt đã có dân cư ở đông đúc, chi phí đền bù cao, khó chuyển mục đích sử dụng đất theo đồ án QHC được. Do đó cần xem xét điều chỉnh một phần đất y tế (mở rộng bệnh viện đa khoa Dương Minh Châu) theo định hướng đồ án QHC được duyệt thành đất ở.</p>
II QUY HOẠCH GIAO THÔNG			
STT	Hiện trạng	QHC thị trấn Dương Minh Châu được duyệt năm 2011	Nội dung điều chỉnh
Nội dung 17	Đất ở	Đất giao thông	<p>Đề xuất xem xét xóa bỏ các tuyến đường nội bộ lộ giới 13m trong các khu dân cư thuộc khu phố 1 (đường mới số 15,16,18,19,20).</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, khu vực được định hướng xây dựng các tuyến đường này hiện nay có khoảng 100-150 hộ dân đang sinh sống, do đó việc triển khai xây dựng các tuyến đường này theo định hướng QHC không khả thi, chi phí đền bù, di dời các hộ dân lớn. Do đó cần xem xét xóa bỏ các tuyến đường này và xem xét quy hoạch tuyến đường nội bộ mới trên cơ sở dựa trên tuyến đường hiện trạng hiện hữu, hạn chế tối đa việc đi qua công trình nhà ở của người dân.</p>
Nội dung 18	Đất giáo dục	Đất giao thông	<p>Đề xuất xem xét xóa bỏ 2 tuyến đường nội bộ: đường mới số 12 và đường mới số 22</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, hướng tuyến đường mới số 12 và đường mới số 22 theo đồ án QHC được duyệt năm 2011 đi qua trường mầm non 20-11 và trường THCS thị trấn Dương</p>

			<p>Minh Châu hiện hữu. Do tính chất của vụ việc tranh chấp đất của cá nhân hộ gia đình với Nhà nước nên cần sớm điều chỉnh quy hoạch cục bộ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án số 09/2019/HC-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án Nhân dân tỉnh Tây Ninh. Vì vậy cần xem xét xóa bỏ 2 tuyến đường và xem xét bố trí lại tuyến đường khác phù hợp với hiện trạng thực tế.</p>
Nội dung 19	Đất ở	Đất giao thông	<p>Đề xuất xem xét điều chỉnh hướng của đường cấp hàng rào UBND huyện (đường D11A trong đồ án QHC) về phía Nam kết nối với tuyến đường số 35 hiện hữu.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, đường cấp hàng rào UBND huyện đã được xây dựng, phía Nam có đường số 35 hiện hữu.</p>
Nội dung 20	Đất ở, đất cây lâu năm, đất cây hàng năm	Đất giao thông	<p>Đề xuất xem xét tinh tiến tuyến đường N14 đoạn từ đường Chu Văn An đến đường Suối Đá-Tân Châu về phía Tây và điều chỉnh hướng của đường N14 đoạn từ đường Chu Văn An đến đường Trịnh Đình Thảo.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, đoạn đường số 37 (là đường N14 theo đồ án QHC được duyệt) đã được xây dựng từ đường Suối Đá- Tân Châu đến gần suối Xa Cách. Do đó cần xem xét tinh tiến tuyến đường N14 đoạn từ đường Chu Văn An đến đường Suối Đá-Tân Châu về phía Tây và điều chỉnh hướng của đường N14 đoạn từ đường Chu Văn An đến đường Trịnh Đình Thảo trùng với hướng đường số 37 hiện hữu.</p>
Nội dung 21	Đất ở	Đất giao thông	<p>Đề xuất xem xét điều chỉnh hướng của các tuyến đường 3C và tuyến đường N5 (đoạn từ đường số 14 đến đường</p>

			<p>D10)</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng, đoạn đường số 20 từ đường số 14 đi về hướng suối Xa Cách đã được xây dựng. Vì vậy cần xem xét điều chỉnh hướng của tuyến đường 3C và tuyến đường N5 (đoạn từ đường số 14 đến đường D10) phù hợp với hướng tuyến của đường 20 hiện hữu.</p>
<p>Nội dung 22</p> <p>Đất ở</p>		<p>Đất giao thông</p>	<p>Đề xuất xem xét tinh tiến đường mới 5 về hướng Đông trùng với đường số 43 hiện hữu.</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng việc triển khai xây dựng tuyến đường mới 5 theo định hướng QHC được duyệt sẽ đi dờl khoảng 15-20 hộ dân đang sinh sống trên hướng tuyến này. Do đó cần xem xét tinh tiến tuyến đường mới 5 về hướng Đông trùng với vị trí đường số 43 hiện hữu, vừa hạn chế được việc di dời các hộ dân, vừa giảm chi phí thi công giao thông.</p>
<p>Nội dung 23</p> <p>Đất ở</p>		<p>Đất giao thông</p>	<p>Đề xuất xem xét xóa bỏ đường N3D (đoạn từ đường số 4 đến đường số 6 hiện hữu)</p> <p>❖ Lý do điều chỉnh: Theo khảo sát hiện trạng việc triển khai xây dựng tuyến đường N3D (đoạn từ đường số 4 đến đường số 6 hiện hữu) theo định hướng QHC được duyệt sẽ đi dờl nhiều hộ dân đang sinh sống trên hướng tuyến này. Vì vậy cần xem xét xóa bỏ tuyến đường N3D (đoạn từ đường số 4 đến đường số 6 hiện hữu) vì phía Bắc đã có tuyến đường Phan Ngọc Thảo hiện hữu.</p>

