

BÁO CÁO GIẢI TRÌNH

**Ý kiến của Bộ Xây dựng về đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành,
tỉnh Tây Ninh đến năm 2045**

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;

- Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Công văn số 7128/BXD-QHKT ngày 27/12/2024 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

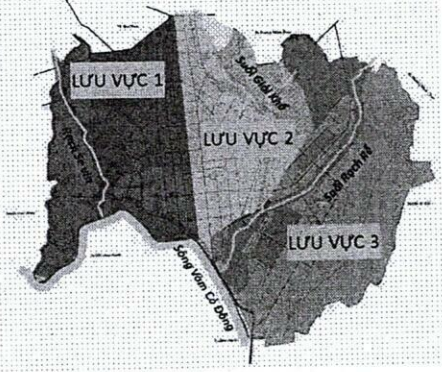
Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành xin báo cáo tiếp thu, giải trình làm rõ một số nội dung góp ý kiến về Đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 của Bộ Xây dựng tại Công văn số 7128/BXDQHKT ngày 27/12/2024 như sau:

TT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
1	Căn cứ, sự phù hợp của việc tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành	
a	Về căn cứ, trình tự điều chỉnh quy hoạch Thị xã Hòa Thành được thành lập tại Nghị quyết số 865/NQUBTVQH14 ngày 10/01/2020. Hiện nay, Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh chỉ đạo tổ chức rà soát, lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị (thị xã) Hòa Thành đã được phê duyệt theo thẩm quyền tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 (QHC năm 2018) là cần thiết và phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 Căn cứ quy định tại Điều 46, 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cần thực hiện rà soát, đánh giá cụ thể quá trình triển khai thực hiện theo QHC năm 2018, làm rõ các điều kiện điều chỉnh quy hoạch chung và bổ sung cụ thể các mục tiêu phát triển chính của thị xã Hòa Thành trong thời gian tới.	Tiếp thu ý kiến, thống nhất. Tiếp thu, giải trình: QHC xây dựng đô thị Hòa Thành được phê duyệt năm 2018, đã được định kỳ rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Theo Luật Quy hoạch đô thị cần thiết điều chỉnh QHC đô thị Hòa Thành để đảm bảo phù hợp Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn; Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh, theo đó có những điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế xã hội, định hướng

TT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
	<p>Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh chịu trách nhiệm chỉ đạo cơ quan lập quy hoạch đô thị, cơ quan thẩm định bảo đảm thực hiện đầy đủ trình tự tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị (thị xã) Hòa Thành; lấy ý kiến, giải trình tiếp thu ý kiến các Sở ngành, cộng đồng dân cư trong quá trình tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định tại Điều 20, 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; tổ chức thẩm định theo đúng quy định tại mục 3 Nghị định số 37/2010/ NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị; quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị; lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch theo quy định pháp luật.</p>	<p>phát triển đô thị, các dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc đô thị của thị xã Hòa Thành.</p> <p>UBND thị xã Hòa Thành đã thực hiện lập Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 đảm bảo đầy đủ trình tự theo quy định đối với việc tổ chức lập quy hoạch đô thị, lấy ý kiến về quy hoạch đô thị theo Điều 20, 21 Luật Quy hoạch đô thị. Tổ chức thẩm định theo đúng quy định tại mục 3 Nghị định số 37/2010/ NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị. Quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn thị xã theo quy hoạch đô thị. Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch chung theo đúng quy định của pháp luật.</p>
b	<p>Sự phù hợp với quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn; phương hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn vùng Đông Nam Bộ và quy hoạch tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt</p> <p>Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 (Bảng 4, phụ lục I); Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 (Phụ lục I) xác định đô thị Hòa Thành dự kiến năm 2030 là đô thị loại III. Do đó, nội dung Đề án Quy hoạch đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đến năm 2030 áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III, đến năm 2045 áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại II là phù hợp với Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt</p> <p>Hiện nay, các quy hoạch ngành quốc gia đã được phê duyệt. Nội dung thuyết minh Đề án Quy hoạch cần làm rõ định hướng, phương án phát triển quy hoạch ngành quốc gia trên địa bàn thị xã Hòa Thành và đảm bảo nội dung đề xuất tại Đề án Quy hoạch là phù hợp với định hướng tại các quy hoạch cấp trên</p>	<p>Tiếp thu ý kiến, thống nhất.</p> <p>Tiếp thu ý kiến, giải trình:</p> <p>Định hướng, phương án phát triển theo quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch tỉnh trên địa bàn thị xã Hòa Thành được xác định tại mục 5, phần III thuyết minh. Phương hướng phát triển theo quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và các dự án, chương trình có tác động đến quy hoạch chung đô thị Hòa Thành. Các chỉ tiêu kinh tế xã hội và định hướng phát triển các lĩnh vực của đô thị Hòa Thành đến năm 2045 đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.</p>

TT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
c	<p>Sự phù hợp với quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng</p> <p>Đề nghị rà soát, chỉnh sửa các căn cứ pháp lý đã hết hiệu lực và không điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị như: Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030...</p> <p>Làm rõ nguồn gốc, thông tin bản đồ nền địa hình được sử dụng làm căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch, bảo đảm yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 3 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị</p> <p>Làm rõ cơ sở, luận cứ đối với công tác dự báo dân số; xác định cụ thể quy mô dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác bảo đảm việc dự báo được thực hiện theo quy định tại mục 1.5.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (QCVN 01:2021/BXD)</p> <p>Trên cơ sở số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất đai, đề nghị làm rõ loại chức năng sử dụng đất hiện trạng và quy hoạch theo quy định tại Phụ lục III Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn</p> <p>Đồ án Quy hoạch xác định chỉ tiêu đất dân dụng năm 2045 khoảng 84m²/người; chỉ tiêu đất đơn vị ở 2045 khoảng 60m²/người là cao hơn so với quy định về chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị, chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị tại bảng 2.1 và 2.2 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Đề nghị làm rõ cơ sở, luận chứng việc xác định các chỉ tiêu nêu trên</p> <p>Xác định rõ mật độ đường, tỷ lệ đất giao thông</p>	<p>Tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa các căn cứ pháp lý đảm bảo hiệu lực và phù hợp với quy hoạch đô thị tại mục 2, phần I Thuyết minh.</p> <p>Tiếp thu ý kiến, đơn vị thực hiện lập điều chỉnh quy hoạch trên nền bản đồ địa hình địa phương cung cấp, bảo đảm yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 3 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.</p> <p>Dự báo dân số của đô thị căn cứ theo Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng phát triển hệ thống đô thị và phương hướng phát triển các ngành, đặc biệt là du lịch, dịch vụ thương mại đối với Hòa Thành, có tính đến dân số thường trú, tạm trú và các thành phần dân số lưu trú, khách vắng lai.</p> <p>Số liệu hiện trạng sử dụng đất của đồ án được thống kê theo quy định của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022. Đất xây dựng đô thị gồm: Đất dân dụng (đất đơn vị ở, hỗn hợp, dịch vụ - công cộng, cơ quan trụ sở cấp đô thị, giao thông đô thị, đất cây xanh sử dụng công cộng, hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị; Đất ngoài dân dụng (SX công nghiệp, cơ sở kinh doanh SX, giao thông đối ngoại, quốc phòng, an ninh, HTKT khác); Đất khác (sản xuất nông lâm nghiệp, tùy sản, sông suối kênh rạch, ao hồ, đất chưa sử dụng...).</p> <p>Các chỉ tiêu đất dân dụng, đất đơn vị ở của đồ án quy hoạch chung căn cứ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, áp dụng đối với đô thị loại III giai đoạn đến năm 2030 và đô thị loại II đến năm 2035, năm 2045.</p> <p>Tiếp thu, giải trình đã tính toán các chỉ tiêu kinh</p>

TT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
	<p>theo quy định tại mục 2.9.3.1 của QCVN 01:2021/BXD</p> <p>Nội dung định hướng phát triển không gian đô thị cần bổ sung làm rõ: Hướng phát triển đô thị; phạm vi, quy mô các khu vực chức năng của đô thị: Khu chính trang, cải tạo, khu bảo tồn, khu vực phát triển mới, khu vực cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh và không gian mở của đô thị; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính. Bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm trong đô thị theo quy định</p>	<p>tế kỹ thuật giao thông: mật độ đường, tỷ lệ đất giao thông theo quy định tại mục 2.9.3.1 của QCVN 01:2021/BXD trong TMTH tại điểm f mục 1.4 phần VI <i>Chi tiêu đánh giá hệ thống giao thông</i></p> <p>Hướng phát triển đô thị giai đoạn đến năm 2035 xác định theo 2 hướng chính là hướng Tây Nam và Đông Bắc, là khu vực phát triển 2 phường mới trên cơ sở hạ tầng hiện trạng của 2 xã Long Thành Nam và xã Trường Hòa. Đến năm 2045 phát triển về hướng chính là Đông, Đông Nam thuộc khu vực xã Trường Tây và xã Trường Đông. Phạm vi, quy mô các khu vực chức năng của đô thị được xác định tại mục 4, phần IV Thuyết minh. Gồm: Khu chính trang, cải tạo, khu bảo tồn, khu vực phát triển mới, khu vực cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh và không gian mở của đô thị; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.</p> <p>Đã bổ sung tại phần VI, thuyết minh Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm trong đô thị theo quy định.</p>
2	<p>Một số nội dung khác đề nghị nghiên cứu rà soát, chỉnh sửa và bổ sung</p> <p>Thị xã Hòa Thành là một trung tâm văn hóa gắn với Tòa Thánh Tây Ninh và các di tích lịch sử, văn hóa đạo Cao Đài, có tiềm năng du lịch lớn; là một trong những yếu tố quan trọng cấu thành không gian của đô thị, tạo nên nét đặc trưng của thị xã Hòa Thành. Nội dung quy hoạch cần phân tích rõ hiện trạng phát triển du lịch, văn hóa tôn giáo và các cơ sở dịch vụ du lịch hiện nay trên địa bàn thị xã. Trên cơ sở đó, cần làm rõ động lực phát triển, tính chất của đô thị Hòa Thành; bổ sung dự báo phát triển du lịch và tổ chức không gian đô thị phù hợp</p> <p>Nội dung định hướng quy hoạch cần bổ sung làm rõ chi tiêu về mật độ dân cư tại từng phân khu phát triển; làm rõ vị trí, quy mô và nguyên tắc quản lý đối với hệ thống trung tâm, đặc biệt là với khu trung tâm hành chính, trung tâm y tế, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực đô thị hóa, khu vực dân cư nông thôn. Bổ sung các giải pháp để quản lý, sử dụng đất phát triển đô thị theo từng</p>	<p>Tiếp thu, giải trình: Đồ án đã phân tích hiện trạng tài nguyên du lịch của thị xã Hòa Thành (tại mục 1-f; phần I Thuyết minh) cũng như của tỉnh Tây Ninh, từ đó có dự báo phát triển du lịch dịch vụ thương mại (tại mục 5,b Phần III Thuyết minh) theo đúng tính chất của đô thị và có giải pháp tổ chức không gian đô thị phù hợp đó là không gian phát triển du lịch, cảnh quan, cây xanh, không gian bảo tồn giá trị văn hóa lịch sử đặc trưng của tôn giáo Cao Đài, những ảnh hưởng đối với không gian ở, mạng lưới giao thông đã tạo nên nét đặc trưng của đô thị Hòa Thành.</p> <p>Đã rà soát, bổ sung chi tiêu về mật độ dân cư tại từng phân khu phát triển tại mục 1, Phần V Thuyết minh. Đã rà soát vị trí, bổ sung, làm rõ quy mô trung tâm hành chính, trung tâm y tế, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực đô thị hóa, khu vực dân cư nông thôn tại mục 4, phần IV và mục 3, phần V Thuyết minh. Đã bổ sung các giải pháp quản lý, sử dụng đất phát triển đô</p>

TT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
	<p>Đề nghị xác định rõ hành lang an toàn giao thông đối với các tuyến đường đối ngoại đi qua thị xã;</p> <p>Bổ sung làm rõ tỷ lệ đất giao thông đô thị trong tổng diện tích đất xây dựng đô thị; mật độ đường giao thông theo quy định</p> <p>Đề nghị xác định cụ thể vị trí, quy mô sử dụng đất của các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải và thu gom, xử lý chất thải rắn theo từng giai đoạn quy hoạch. Khoanh định rõ trên bản đồ các khu vực bảo vệ nguồn nước, khu vực cách ly bảo vệ môi trường</p>	 <p>Tiếp thu và tuân thủ hành lang an toàn giao thông đối với các tuyến đường đối ngoại đi qua thị xã theo Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 trong TMTH tại điểm a mục 1.4 phần VI: <i>Giao thông đối ngoại</i></p> <p>Tiếp thu và đã tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật giao thông: mật độ đường, tỷ lệ đất giao thông theo quy định tại mục 2.9.3.1 của QCVN 01:2021/BXD trong TMTH tại điểm f mục 1.4 phần VI: <i>Chỉ tiêu đánh giá hệ thống giao thông</i></p> <p>Tiếp thu và đã xác định cụ thể vị trí, quy mô sử dụng đất của các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cấp nước: nhà máy nước Tây Ninh thuộc Tp. Tây Ninh - Cấp điện: TBA 110kV Hòa Thành 2x63MVA diện tích 0,36ha tại xã Trường Tây - Thoát nước thải: Trạm xử lý nước thải diện tích 5,91ha tại xã Trường Tây - Chất thải rắn: thu gom về 2 khu xử lý của tỉnh tại xã Tân Hưng huyện Tân Châu và khu xử lý tại Thạnh Đức – huyện Gò Dầu
3	<p>Về thành phần hồ sơ Đồ án Quy hoạch</p> <p>Nội dung thuyết minh, các bản vẽ, số liệu hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất tại hồ sơ đồ án đề nghị thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 7 và Phụ lục số III của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Cơ quan thẩm định quy hoạch rà soát, xem xét năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch theo quy định pháp luật.</p>	<p>Tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa thuyết minh, bản vẽ, số liệu hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022.</p>

Trên đây là báo cáo tổng hợp nội dung tiếp thu, giải trình Công văn số /BXD-QHKT ngày /12/2024 của Bộ Xây dựng về đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

Nơi nhận:

- UBND thị xã;
- UBND các xã, phường;
- Đơn vị TV lập QH;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Dương Văn Ư