ĐỀ CƯƠNG QUY HOẠCH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG KẾT NỐI THỊ TRẤN CÁI TÀU HẠ VÀ KHU ĐÔ THỊ NHA MÂN, HUYỆN CHÂU THÀNH ĐẾN NĂM 2030

Địa điểm: Thị trấn Cái Tàu Hạ, xã An Nhơn và xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH

Theo đề án điều chỉnh mạng lưới đô thị Tỉnh Đồng Tháp giai đoạn năm 2006-2010 và định hướng đến năm 2020 được phê duyệt theo Quyết định số 356/QĐ-UBND.HC ngày 08/4/2008 của UBND tỉnh Đồng Tháp đã định hướng nâng cấp Thị trấn Cái Tàu Hạ lên đô thị loại IV và quy hoạch khu đô thị mới Nha Mân lên đô thị loại V. Bên cạnh đó, theo định hướng của đồ án Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Đồng Tháp đến năm 2030 cũng đã xác định khu vực Huyện Châu Thành sẽ hình thành một đô thị loại IV đóng vai trò là trung tâm cấp Huyện.

Đồ án điều Quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và khu đô thị Nha Mân huyện Châu Thành đến năm 2030 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp. Sau thời gian triển khai thực hiện quy hoạch còn có một số vấn đề hạn chế, tính khả thi chưa cao; Cần rà soát hiện trạng sử dụng đất, tình hình thực hiện các dự án dân cư, các dự án hạ tầng kỹ thuật trong khu vực để điều chỉnh, giải quyết các bất cập, khó khăn, vướng mắc..., nhằm điều chỉnh quy hoạch các khu chức năng mang tính khả thi cao, phù hợp với tình hình thực tế và bối cảnh phát triển mới của Huyện mang lại hiệu quả kinh tế, tạo điều kiện thuận lợi mời gọi các nhà đầu tư khai thác sử dụng quỹ đất đạt hiệu quả và làm cơ sở cho công tác quản lý của địa phương. Vì vậy việc lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu Đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030 là việc làm cần thiết cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 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;

Căn cứ xác thực Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ xác thực Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1589/QĐ-UBND.HC ngày 28/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030;

Căn cứ Tờ trình số 21/TTr-UBND ngày 10/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành về việc xin chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 623/SXD-KTQH.HTKT ngày 21/3/2022 của Sở Xây dựng Đồng Tháp về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1021/SXD-KTQH.HTKT ngày 10/5/2022 của Sở Xây dựng Đồng Tháp về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030;

Căn cứ Tờ trình số 65/TTr-UBND ngày 13/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành về việc xin chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030;

Căn cứ Thông báo số 323/TB-VPUBND ngày 16/8/2022 của văn phòng UBND tỉnh Đồng Tháp về việc thông báo kết luận của phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Trí Quang tại cuộc họp nghe báo cáo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1818/VPUBND-KT ngày 18/8/2022 của văn phòng UBND huyện Châu Thành về việc thực hiện Thông báo số 323/TB-VPUBND ngày 16/8/2022 của văn phòng UBND tỉnh.

III. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH

1. Điều chỉnh một phần diện tích đất dự trữ phát triển đô thị thuộc Khu vực Nha Mân với diện tích khoảng 19,63ha thành đất ở.

2. Điều chỉnh một phần diện tích đất dự trữ phát triển đô thị thuộc Khu Đô thị Cái Tàu Hạ thành đất ở với diện tích khoảng 28,61ha và tim tuyến đường Vành đai đô thị phía Nam (đoạn tiếp giáp sông Cái Tàu Hạ) với diện tích khoảng 4,45ha (tổng diện tích khoảng 33,06ha).

3. Điều chỉnh lô đất giáo dục có ký hiệu số 5 (Trường THPT Châu Thành 2, thị trấn Cái Tàu Hạ) và đất ở với quy mô khoảng 1,63ha thành đất thương mại dịch vụ.

4. Điều chỉnh lô đất ở thuộc quy hoạch khu dân cư Cái Tàu Hạ - An Nhơn khoảng 2,5ha thành đất giáo dục.

5. Điều chỉnh bổ sung trục đường kết nối từ Bến đò Tứ Phước hướng đi xã Phú Long khoảng 1,0ha.

IV. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Thành phần hồ sơ:

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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.

+ Các thành phần hồ sơ đề xuất thực hiện. Cụ thể:

Stt	Thành phần bản vẽ (Theo Thông tư 04/2022/TT-BXD)	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí & ranh giới lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ	Tỷ lệ phù hợp
2	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất & phân khu chức năng	1/5.000 hoặc 1/10.000
3	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/5.000 hoặc 1/10.000
4	Thuyết minh báo cáo nội dung điều chỉnh, dự thảo các văn bản.	

2. Số lượng hồ sơ

- 04 bộ hồ sơ màu khổ A0.

- 05 bộ thuyết minh + bản vẽ A3 thu nhỏ kèm và các văn bản pháp lý (có liên quan).

V. DỰ TOÁN KINH PHÍ THỰC HIỆN

Theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

*** Dự toán kinh phí (tính tròn): 328.562.000 đồng.**

(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng chẵn).

Trong đó:

1. Chi phí lập đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ	261.600.000	đồng
2. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	28.907.000	đồng
3. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	25.062.000	đồng
4. Chi phí tổ chức lấy ý kiến góp ý đồ án	5.000.000	đồng

5. Chi phí công bố quy hoạch	7.993.000	đồng

(Phụ lục dự toán đính kèm)

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Được quy định tại khoản 4 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị; khoản 4 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

Thời gian thực hiện: Năm 2023-2024.

- Cơ quan phê duyệt đồ án điều chỉnh cục: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- Cơ quan thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ: Sở Xây dựng.
- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn theo quy định hiện hành.

PHỤ LỤC 1

DỰ TOÁN KINH PHÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHUNG KẾT NỐI THỊ TRẤN CÁI TÀU HẠ VÀ KHU ĐÔ THỊ NHA MÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH ĐẾN NĂM 2030

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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.

I. CHI PHÍ DỰ TOÁN PHỤC VỤ CÔNG TÁC LẬP QUY HOẠCH:

1. Chi phí lập đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ: Qui mô đồ án quy hoạch = 1.289,14 ha

	Chi phí điều chỉnh cục bộ	=	242.222.222 đ
- Thuế GTGT: 8%		=	19.377.778 đ
	Cộng	=	**261.600.000 đ (1)**

Chi phí điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng
(Đính kèm bảng tính chi tiết)

2. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:

$$\frac{9,7 - 12,3}{500 - 200} \times \left(242,222 - 200\right) + 12,3 = 11,934\ \%$$

242.222.222 x 11,934%	=	28.906.979 đ
Lấy tròn:	=	**28.907.000 đ (2)**

3. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:

$$\frac{8,8 - 10,6}{500 - 200} \times \left(242,222 - 200\right) + 10,6 = 10,347\ \%$$

242.222.222 x 10,347%	=	25.061.926 đ
Lấy tròn:	=	**25.062.000 đ (3)**

4. Chi phí tổ chức lấy ý kiến góp ý đồ án:

242.222.222 x 2%	=	4.844.444 đ
Lấy tròn (min):	=	**5.000.000 đ (4)**

5. Chi phí công bố quy hoạch:

242.222.222 x 3%	=	7.266.667 đ
Thuế GTGT 10%:	=	726.667 đ
Cộng:	=	7.993.333 đ
Lấy tròn:	=	**7.993.000 đ (5)**

Tổng cộng: (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 328.562.000 đ

Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng chẵn.

PHỤ LỤC 2
TỔNG HỢP DỰ TOÁN

(Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng)

Đồng tiền sử dụng: VNĐ

Stt	Nội dung công việc	Ký hiệu	Diễn giải chi phí	Thành tiền
1	Chi phí chuyên gia	Ccg	Bảng tính	125.840.000
2	Chi phí quản lý	Cql	45% x Ccg	56.628.000
3	Chi phí khác	Ck	Bảng tính	46.000.000
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	TN	6% x (Ccg + Cql + Ck)	13.708.080
5	Thuế giá trị gia tăng	VAT	8% x (Ccg + Cql + Ck + TN)	19.374.086
	Tổng cộng		Ccg + Cql + Ck + TN+ VAT + Cdp	**261.550.166**
	Làm tròn			**261.600.000**

QUY HOẠCH CHUNG KẾT NỐI THỊ TRẤN CÁI TÀU HẠ VÀ KHU ĐÔ THỊ NHA MÂN HUYỆN CHÂU THÀNH ĐẾN NĂM 2030

BẢNG PHÂN TÍCH CHI PHÍ THÙ LAO CHO CHUYÊN GIA

(Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng)

Đồng tiền sử dụng: VNĐ

Stt	Nội dung công việc	Chức danh	SL (người)	Mức lương chuyên gia (ngày)	Số ngày/ người	Thù lao cho chuyên gia
[1]	*[2]*	*[3]*	*[4]*	*[5]*	*[6]*	*[7=4x5x6]*
1	- Nhận nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ QHC - Tập hợp các nội dung điều chỉnh cục bộ, rà soát các quy hoạch chi tiết,các văn bản căn cứ liên quan - Phân tích đề xuất phương án điều chỉnh cục bộ - Nắm nội dung điều chỉnh và các vấn đề liên quan thông qua ý kiến địa phương - Chủ nhiệm - chủ trì đồ án	Kiến trúc sư - chủ nhiệm	1	1.500.000	22	33.000.000
2	- Trình bày bản vẽ điều chỉnh để lấy ý kiến địa phương - Chuẩn bị hồ sơ báo cáo trong các cuộc họp - Tính toán lại quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu thay đổi cân bằng đất - Lập bảng tổng hợp so sánh nội dung điều chỉnh cục bộ với các nội dung được phê duyệt. - Kiểm tra báo cáo các vấn đề còn vướng mắc trong quá trình điều chỉnh sử dụng đất - Thể hiện bản vẽ sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ và sử dụng đất thể hiện nội dung điều chỉnh, xác định chỉ tiêu khi điều chỉnh và so sánh với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt	Kiến trúc sư	2	1.150.000	22	50.600.000

3	- Cập nhật các tuyến đường, kiểm tra báo cáo các vướng mắc khi điều chỉnh để địa phương nắm. - Lập bảng thống kê lại lộ giới giao thông và so sánh với giao thông điều chỉnh - Thể hiện bản đồ quy hoạch giao thông .	Kỹ sư	1	1.150.000	22	25.300.000
4	- Lập đề cương, dự toán kinh phí và tiến độ thực hiện, lấy ý kiến, thuyết minh báo cáo thông qua - Tập hợp các nội dung điều chỉnh góp ý. - Viết Thuyết minh báo cáo nội dung điều chỉnh trình thẩm định thể hiện: Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch; nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch; xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ; đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ; lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định. - Tập hợp các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan kèm theo báo cáo - Dự thảo các văn bản có liên quan	Cử nhân	1	770.000	22	16.940.000
		Tổng cộng	**5**	**4.570.000**		**125.840.000**

Ghi chú:

- Mức lương theo ngày Căn cứ bảng 6.3 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng
- Kiến trúc sư - chủ nhiệm (Nhóm 1: 1.500.000 đ/ngày Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ và có từ 08 năm kinh nghiệm trở lên)
- Kiến trúc sư (Nhóm 2: 1.150.000 đ/ngày Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ và có từ 05-08 năm kinh nghiệm)
- Kỹ sư + Cử nhân (Nhóm 3: 770.000 đ/ngày Chuyên gia tư vấn đúng chuyên ngành và có từ 05-10 năm kinh nghiệm)

CHI PHÍ KHÁC

Đồng tiền sử dụng: VNĐ

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng	Thành tiền	Ghi chú
1	Chi phí mua tài liệu, in ấn hồ sơ, văn phòng phẩm các loại, dụng cụ chuyên ngành (bao gồm in hồ sơ trong các cuộc họp, in hồ sơ lấy ý kiến, in hồ sơ trình phê duyệt (bản vẽ A0 + thuyết minh).			**10.000.000**	Tạm tính
2	Chi phí khấu hao máy móc, thiết bị			**6.000.000**	Ckh
3	Chi phí hội nghị, hội thảo			**10.000.000**	Tạm tính
-	Báo cáo nội dung điều chỉnh với UBND Huyện, các phòng ban, Sở Xây d	lần	3	10.000.000	
4	**Chi phí đi lại, công tác phí**			**20.000.000**	Tạm tính
	Số chuyến (lượt)	**lượt**	**1**	**4.000.000**	
	Chi phí công tác nhận nhiệm vụ (2 người)		1	4.000.000	
	Số chuyến (lượt)	**lượt**	**5**	**16.000.000**	
	Chi phí đi thực địa (2-3 người)		2	7.000.000	
	Chi phí công tác lấy ý kiến góp ý, báo cáo thông qua (2-4 người)		3	9.000.000	
	Tổng cộng			**46.000.000**	