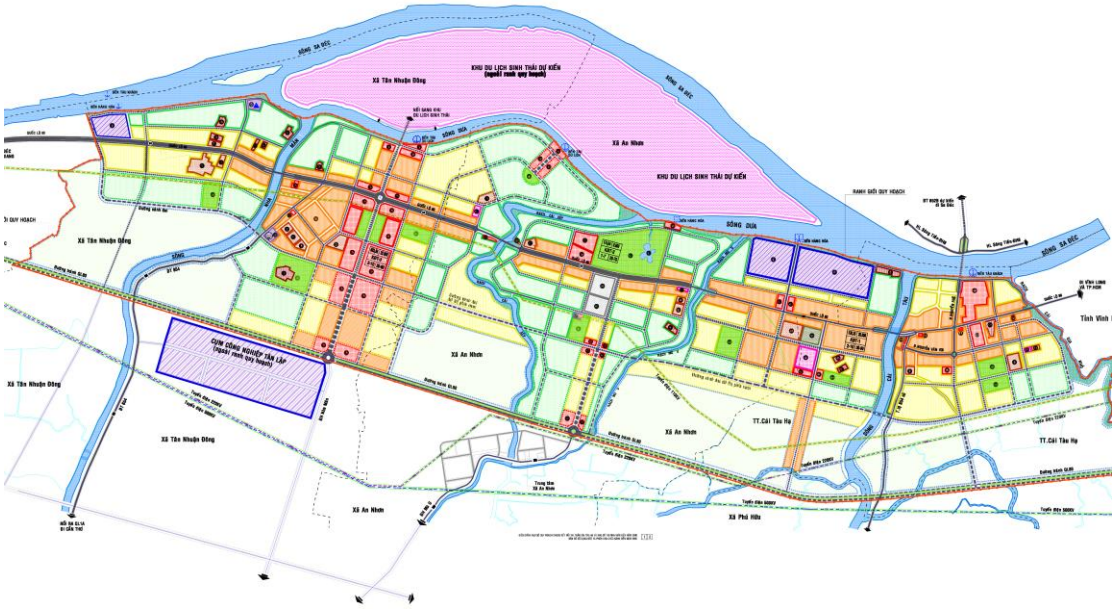
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tư do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

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

HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP



NĂM 2023

THUYẾT MINH

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

<table>
<tr><td colspan="2">CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP
Ngày……tháng……năm 2023</td></tr>
<tr><td>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG THÁP
Ngày……tháng……năm 2023</td><td>CHỦ ĐẦU TƯ
UBND HUYỆN CHÂU THÀNH
Ngày……tháng……năm 2023</td></tr>
<tr><td>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN CHÂU THÀNH
Ngày……tháng……năm 2023</td><td>TƯ VẤN LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
CTY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC NTN DESIGN
Ngày……tháng……năm 2023</td></tr>
</table>

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 3

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch 3

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch 3

3. Các căn cứ pháp lý 4

4. Các tài liệu, số liệu 6

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH 7

1. Vị trí, phạm vi quy mô điều chỉnh cục bộ 7

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch 9

3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch 9

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất khác 13

III. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI, SO SÁNH CHỈ TIÊU QUY HOẠCH VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 14

1. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch 15

2. So sánh các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 15

3. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ. 15

IV. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ, LỘ TRÌNH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN 15

1. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ 15

2. Lộ trình và tiến độ thực hiện 16

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 17

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 17

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch

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.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Thực hiện điều chỉnh cục bộ cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế hiện nay và làm cơ sở để triển khai các dự án chuẩn bị đầu tư nhưng chưa phù hợp với chức năng sử dụng đất của quy hoạch được duyệt.

Sau khi điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất thì hệ thống giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cơ bản vẫn được thực hiện theo quy

hoạch được phê duyệt sẽ không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp định hướng quy hoạch chính, đảm bảo điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại Khoản 9, Điều 29, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018.

Hạn chế làm ảnh hưởng đến đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo tính khả thi khi triển khai thực hiện các chức năng phục vụ cộng đồng nhằm hướng đến hoàn thiện các chỉ tiêu phát triển đô thị trong thời gian tới và đảm bảo hiệu quả sử dụng đất đô thị.

3. Các căn cứ pháp lý

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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;

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.

4. Các tài liệu, số liệu

Căn cứ đồ án 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;

Quy mô, vị trí thay đổi do cơ quan tổ chức lập cung cấp. Các tài liệu, số liệu có liên quan.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Vị trí, phạm vi quy mô điều chỉnh cục bộ:

Phạm vi điều chỉnh cục bộ theo bản đồ Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân, huyện Châu Thành đến năm 2030 được phê duyệt. gồm 5 vị trí sau:

+ Vị trí 1 : Điều chỉnh vị trí trục đường kết nối từ bến đò Tứ Phước hướng đi Xã Long Phú, quy mô khoảng 1,0ha.

+ Vị trí 2 : Điều chỉnh một phần đất dự trữ phát triển thuộc khu vực Nha Mân (khu vực phía tây Rạch cái xếp nằm cặp hai bên tuyến đường Vành Đai đô thị phía Nam), quy mô khoảng 19,63ha.

+ Vị trí 3 : Điều chỉnh tuyến đường Vành Đai đô thị phía Nam (đoạn từ rạch Mù U đến sông Cái Tàu hạ) và một đất dự trữ phía Nam cặp tuyến đường thuộc khu đô thị Cái Tàu Hạ, quy mô khoảng 33,06ha.

+ Vị trí 4 : Điều chỉnh vị trí đất ở nằm cặp công an Huyện, quy mô khoảng 2,5ha.

+ Vị trí 5 : Điều chỉnh vị trí đất trường THPT Châu thành 2 và một phần đất ở tiếp giáp, quy mô khoảng 1,63ha.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a. Điều chỉnh giao thông vị trí trục đường kết nối từ Bến đò Tứ Phước hướng đi xã Phú Long đến tuyến đường tránh QL80, lộ giới tuyến đường theo quy hoạch được duyệt không thay đổi.

*** Lý do điều chỉnh:** Tạo hướng giao thông kết nối từ Bến đò Tứ Phước đến trung tâm xã Phú Long, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân đi lại. Việc điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với định hướng quy hoạch vùng huyện được duyệt và tạo cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện dự án đối với tuyến đường này.

b. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một phần diện tích đất dự trữ phát triển đô thị thuộc Khu vực Nha Mân thành chức năng đất ở.

*** Lý do điều chỉnh:** Tạo thêm quỹ đất phát triển đô thị, nhằm khai thác hiệu quả dự án đường vành đai đô thị phía nam, thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển góp phần đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa trên địa bàn huyện.

c. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một phần diện tích đất dự trữ phát triển đô thị thuộc Khu Đô thị Cái Tàu Hạ thành đất ở và điều chỉnh giao thông tim tuyến đường Vành đai đô thị phía Nam (đoạn tiếp giáp sông Cái Tàu Hạ) lộ giới theo quy hoạch được duyệt

*** Lý do điều chỉnh:** Làm cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện dự án đối với tuyến đường này, bên cạnh đó tạo quỹ đất ở phát triển đô thị, thuận lợi mời gọi đầu tư thúc đẩy kinh tế và sử dụng có hiệu quả quỹ đất cặp tuyến đường này.

d. Điều chỉnh một phần chức năng đất ở thuộc quy hoạch khu dân cư Cái Tàu Hạ - An Nhơn qui mô thành đất giáo dục.

*** Lý do điều chỉnh:** Hiện trạng Trường THPT Châu Thành 2 nằm tiếp giáp trục đường Quốc lộ 80 ảnh hưởng rất lớn đến việc đi lại của học sinh gây mất an toàn giao thông, chưa đảm bảo tốt về an sinh xã hội. Điều chỉnh phần đất ở cặp công an Huyện (thuộc dự án khu dân cư Cái Tàu Hạ - An Nhơn) để bố trí trường tạo điều kiện thuận lợi cho học sinh đi lại và giảm tải vấn đề ùn tắc giao thông trên trục đường chính. Đảm bảo vị trí tiếp cận cho khu vực.

e. Điều chỉnh chức năng đất giáo dục có ký hiệu số 5 (Trường THPT Châu Thành 2, thị trấn Cái Tàu Hạ) và đất ở thành chức năng đất thương mại dịch vụ.

*** Lý do điều chỉnh:** Vị trí trường Trường THPT Châu Thành 2 nằm trên trục đường chính, thuận lợi cho việc phát triển thương mại dịch vụ, sau khi di dời trường đến vị trí mới, vị trí trường hiện hữu sẽ điều chỉnh quy hoạch thành chức năng thương mại dịch vụ để khai thác sử dụng quỹ đất đạt hiệu quả kinh tế.

3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn đô thị đến năm 2030

STT	HẠNG MỤC	Theo phê duyệt			Điều chỉnh			Điều chỉnh	
		Dân số: 50.000 người			Dân số: 50.000 người			(+ ; -)	
		Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Diện tích
		(m^2/ng)	(ha)	(%)	(m^2/ng)	(ha)	(%)	(m^2/ng)	(ha)
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**		**927,16**			**969,56**			**42,40**
A	**ĐẤT DÂN DỤNG**	**130,68**	**653,42**	**100**	**138,04**	**690,24**	**100**	**7,36**	**36,82**
1	Đất ở	95,08	475,37	72,75	102,22	511,12	74,05	7,14	35,75
2	Đất công trình công cộng	7,43	37,17	5,69	7,65	38,24	5,54	0,22	1,07
3	Đất cây xanh	7,73	38,66	5,92	7,73	38,66	5,6	-	-
4	Đất giao thông	20,44	102,22	15,64	20,44	102,22	14,81	-	-
B	**ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG**		**273,74**			**279,32**			**5,58**
1	Đất quản lý hành chánh và VHXH cấp Huyện		26,85			26,85			-
2	Đất dịch vụ cấp đô thị		25,89			27,25			1,36
3	Đất tiểu thủ công nghiệp		30,2			30,2			-
4	Đất công viên văn hoá		14,5			14,5			-
5	Đất giao thông đối ngoại		110,89			115,11			4,22
6	Cây xanh cách ly		57,51			57,51			-

7	Công trình đầu mối kỹ thuật		3,2			3,2			-
8	Đất nghĩa trang		4,7			4,7			-
II	**ĐẤT KHÁC**		**361,98**			**319,58**			**-42,4**
1	Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển)		293,38			250,98			-42,4
2	Sông, rạch, mặt nước		68,6			68,6			-
	TỔNG CỘNG		**1.289,14**			**1.289,14**			**0**

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất Khu đô thị Cái Tàu Hạ đến năm 2030

STT	**HẠNG MỤC**	**Theo phê duyệt**			**Điều chỉnh**			**Tăng giảm**	
		Dân số: 20.000 người			**Dân số: 20.000 người**			**(+ ; -)**	
		Chỉ tiêu	**Diện tích**	**Tỷ lệ**	**Chỉ tiêu**	**Diện tích**	**Tỷ lệ**	**Chỉ tiêu**	**Diện tích**
		(m^2/ng)	**(ha)**	**(%)**	**(m^2/ng)**	**(ha)**	**(%)**	**(m^2/ng)**	**(ha)**
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**		**356,24**			**381,2**			**24,96**
A	**ĐẤT DÂN DỤNG**	**125,09**	**250,17**	**100**	**135,42**	**270,83**	**100**		**20,66**
1	Đất ở	91,47	182,95	73,13	101,27	202,54	74,79	9,80	19,59
2	Đất công trình công cộng	6,44	12,87	5,14	6,97	13,94	5,15	0,53	1,07
3	Đất cây xanh	7,52	15,03	6,01	7,52	15,03	5,55	-	-
4	Đất giao thông	19,66	39,32	15,72	19,66	39,32	14,51	-	-
B	**ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG**		**106,07**			**110,37**			**4,3**
1	Đất quản lý hành chánh và VHXH cấp		10,25			10,25			-

	Huyện								
2	Đất dịch vụ cấp đô thị		3,2			4,56			1,36
3	Đất tiểu thủ công nghiệp		26			26			-
4	Đất giao thông đối ngoại		42,46			45,4			2,94
5	Cây xanh cách ly		22,76			22,76			-
6	Công trình đầu mối kỹ thuật		1,4			1,4			-
II	**ĐẤT KHÁC**		**174,11**			**149,15**			**-24,96**
1	Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển)		147,57			122,61			-24,96
2	Sông, rạch, mặt nước		26,54			26,54			-
	TỔNG CỘNG		**530,35**			**530,35**			**0**

3.3. Chỉ tiêu sử dụng đất Khu đô thị Nha Mân đến năm 2030

STT	**HẠNG MỤC**	**Theo phê duyệt**			**Điều chỉnh**			**Tăng giảm**	
		Dân số: 22.000 người			**Dân số: 22.000 người**			**(+ ; -)**	
		Chỉ tiêu	**Diện tích**	**Tỷ lệ**	**Chỉ tiêu**	**Diện tích**	**Tỷ lệ**	**Chỉ tiêu**	**Diện tích**
		(m^2/ng)	**(ha)**	**(%)**	**(m^2/ng)**	**(ha)**	**(%)**	**(m^2/ng)**	**(ha)**
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**		**404,99**			**422,43**			**17,44**
A	**ĐẤT DÂN DỤNG**	**134,11**	**295,06**	**100**	**141,46**	**311,22**	**100**	**7,35**	**16,16**
1	Đất ở	95,25	209,56	71,02	102,60	225,72	72,53	7,35	16,16
2	Đất công trình công cộng	8,78	19,32	6,55	8,78	19,32	6,21	-	-
3	Đất cây xanh	8,06	17,73	6,01	8,06	17,73	5,69	-	-

4	Đất giao thông	22,02	48,45	16,42	22,02	48,45	15,57	-	-
B	**ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG**		**109,93**			**111,21**			**1,28**
1	Đất quản lý hành chánh và VHXH cấp Huyện		11,54			11,54			-
2	Đất dịch vụ cấp đô thị		21,19			21,19			-
3	Đất tiểu thủ công nghiệp		4,2			4,2			-
4	Đất giao thông đối ngoại		53,47			54,75			1,28
5	Cây xanh cách ly		17,73			17,73			-
6	Công trình đầu mối kỹ thuật		1,8			1,8			-
II	**ĐẤT KHÁC**		**178,96**			**161,52**			**-17,44**
1	Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển)		145,81			128,37			-17,44
2	Sông, rạch, mặt nước		33,15			33,15			-
	TỔNG CỘNG		**583,95**			**583,95**			**0**

3.4. Chỉ tiêu sử dụng đất Khu đô thị An Nhơn đến năm 2030

STT	**HẠNG MỤC**	**Theo phê duyệt**		
		Dân số: 8.000 người		
		Chỉ tiêu	**Diện tích**	**Tỷ lệ**
		(m^2/ng)	**(ha)**	**(%)**
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**		**165,93**	
A	**ĐẤT DÂN DỤNG**	**135,24**	**108,19**	**100**

1	Đất ở	103,57	82,86	76,59
2	Đất công trình công cộng	6,23	4,98	4,6
3	Đất cây xanh	7,38	5,9	5,45
4	Đất giao thông	18,06	14,45	13,36
B	**ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG**		**57,74**	
1	Đất quản lý hành chánh và VHXH cấp Huyện		5,06	
2	Đất dịch vụ cấp đô thị		1,5	
3	Đất giao thông đối ngoại		20,96	
4	Đất công viên văn hoá		14,5	
5	Cây xanh cách ly		11,02	
6	Nghĩa trang Liệt sỹ		2,4	
7	Nghĩa trang nhân dân		2,3	
II	**ĐẤT KHÁC**		**8,91**	
1	Sông, rạch, mặt nước		8,91	
	TỔNG CỘNG		**174,84**	

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất khác:

Các chỉ tiêu và quy mô loại đất khác và hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: Đất quản lý hành chánh và VHXH cấp Huyện, đất tiểu thủ công nghiệp, đất công viên văn hoá, cây xanh cách ly, công trình đầu mối kỹ thuật, đất nghĩa trang, sông, rạch, mặt nước không thay đổi theo 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.

III. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI, SO SÁNH CHỈ TIÊU QUY HOẠCH VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các định hướng chính của quy hoạch , đảm bảo tính liên tục, đồng bộ, không làm thay đổi hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, việc điều chỉnh cục bộ chỉ xác định lại chức năng sử dụng đất của những khu vực được điều chỉnh.

- Nội dung điều chỉnh đảm bảo tính liên tục đồng bộ và kết nối được khung định hướng chung của đồ án Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân,đã được phê duyệt tại Quyết định số 1589/QĐ-UBND.HC ngày 28/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Vị trí đề xuất điều chỉnh cục bộ tuân thủ Quy hoạch chung kết nối huyện Châu Thành đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thống nhất giữa các ngành, lĩnh vực trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Điều chỉnh cục bộ tại các vị trí đề xuất làm tăng khả năng mời gọi thu hút đầu tư, mang lại lợi ích về phát triển kinh tế - xã hội phục vụ cho địa phương nói riêng và của tỉnh Đồng Tháp nói chung.Các nội dung đề xuất điều chỉnh được thực hiện đồng nhất, kết nối với khu vực xung quanh, tính khả thi triển khai thực hiện có hiệu quả.

2. So sánh các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt

Các chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ phù hợp với các chỉ tiêu nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, cụ thể:

Loại đô thị	**Chỉ tiêu đất dân dụng (m^2/ người) theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt**				
	Đất ở	Giao thông	Công trình công cộng	Cây xanh	Toàn khu
Loại IV	90-105	15-25	6-10	7-10	118-150

Loại đất	**Chỉ tiêu đất dân dụng (m^2/ người) Quy hoạch được duyệt**				
	Đất ở	Giao thông	Công trình công cộng	Cây xanh	Toàn khu
	95,08	20,44	7,43	7,73	130,68

Loại đất	**Chỉ tiêu đất dân dụng (m^2/ người) sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch**				
	Đất ở	Giao thông	Công trình công cộng	Cây xanh	Toàn khu
	102	20,44	7,65	7,73	138,04

3. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ

Việc thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân sẽ đem lại hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội như sau:

- Làm cơ sở pháp lý và tạo sự thống nhất trong quá trình thực hiện quản lý xây dựng, đầu tư xây dựng theo quy hoạch và dự án triển khai thực hiện phù hợp

với quy hoạch quy hoạch chung xây dựng huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Tạo thuận lợi trong việc thực hiện và đảm bảo tiến độ dự án theo kế hoạch đầu tư của địa phương, đáp ứng yêu cầu về phát triển hạ tầng xã hội, phục vụ nhân dân.

- Góp phần tạo động lực phát triển và hình thành đô thị, tăng sức lôi cuốn, hấp dẫn người dân và góp phần nâng cao giá trị của địa phương. Từ đó, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, góp phần xây dựng địa phương ngày càng hoàn thiện hơn trong quá trình đô thị hóa.

IV. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ, LỘ TRÌNH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

1. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân sẽ là những bước quan trọng khi triển khai quy hoạch chi tiết và thực hiện đầu tư các dự án, do đó cần chú ý đến một số vấn đề khi thực hiện :

+ Công bố quy hoạch điều chỉnh sau khi được cấp thẩm quyền quyết định đến cộng đồng, các tổ chức cơ quan ban ngành để nắm rõ thông tin và thực hiện.

+ Cơ quan quản lý cần quản lý chặt chẽ chức năng sử dụng đất sau khi đã điều chỉnh, không để xảy ra tình trạng xây dựng các công trình không phù hợp chức năng sử dụng đất, không tuân thủ quy hoạch, tự do lấn chiếm ranh giới phạm vi quy hoạch, xây dựng trái phép

+ Thực hiện triển khai các dự án tuân thủ theo đề xuất đã điều chỉnh, đề xuất giải pháp sắp xếp chỉnh trang lại các khu vực có hộ dân sinh sống chịu ảnh hưởng khi thực hiện các dự án, đảm bảo ổn định kinh tế và an sinh xã hội.

2. Lộ trình và tiến độ thực hiện

- Đề xuất các vị trí điều chỉnh quy hoạch cục bộ, tổ chức lấy ý kiến cộng đồng và các tổ chức cơ quan ban nghành có liên quan.

- Cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào đồ án Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và Khu đô thị Nha Mân huyện Châu Thành đến năm 2030.

- Sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt sẽ tiến hành công bố quy hoạch để các cá nhân, tổ chức. Tổ chức lập và triển khai cắm ranh các dự án cần thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt (nếu có) để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Tiến hành các công tác quản lý quy hoạch nhằm thực hiện kế hoạch phát triển đã được triển khai phù hợp với quy hoạch .

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết (nếu có) theo quy định, để làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch quy hoạch xây dựng theo quy chế quản lý đô thị.

V. 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:

- Cơ quan phê duyệt: Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp.

- 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 điều chỉnh quy hoạch: Công ty TNHH thiết kế kiến trúc NTN Design.

- Thời gian thực hiện: Năm 2023 - 2024

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Nội dung đề xuất 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 tuân thủ định hướng quy hoạch chung huyện Châu Thành , phù hợp với định hướng phát triển của địa phương, đảm bảo tính khả thi khi triển khai đầu tư xây dựng và đảm bảo

thực hiện các bước điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại Khoản 10, Điều 29 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch. Đồng thời, có vai trò quan trọng trong sự phát triển của địa phương, góp phần đẩy nhanh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, thuận lợi phát triển lâu dài, đáp ứng mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án, có tính khả thi trong điều kiện hiện nay.

Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự trao đổi, báo cáo nội dung thông qua giữa đơn vị tư vấn điều chỉnh quy hoạch và đơn vị tổ chức lập quy hoạch, tiếp thu và điều chỉnh theo những ý kiến đóng góp của các sở ban ngành và địa phương, để việc điều chỉnh quy hoạch đạt được hiệu quả và đề ra những giải pháp hợp lý. Đây là tiền đề để các dự án trọng điểm tại địa phương được thực hiện phù hợp định hướng quy hoạch. Đồ án 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 cơ sở để tiếp tục triển khai các bước tiếp theo quy định hiện hành./.