

TỜ TRÌNH

V/v đề xuất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

**Dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại khu Gò Dâu, Gò Táo,
xã Cao xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.**

Kính gửi

- Ủy Ban Nhân Dân huyện Lâm Thao
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Lâm Thao

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

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 (sửa đổi, bổ sung theo Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020);

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 (sửa đổi, bổ sung theo Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020);

Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013;

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;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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;

Căn cứ quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ các văn bản pháp luật liên quan khác.

UBND xã Cao Xá kính trình Phòng Kinh tế và Hạ tầng xem xét trình UBND huyện Lâm Thao đồng ý chủ trương Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện dự án khu dân cư nông thôn mới tại khu Gò Dâu, Gò Táo, xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ với những nội dung như sau:

1. Lý do và sự cần thiết để lập quy hoạch:

Xã Cao Xá nằm ở phía Đông huyện Lâm Thao. Xã là nơi đầu mối giao thông của huyện, với hệ thống các tuyến đường quan trọng đi qua như Quốc lộ 32C, đường tỉnh 320 và các tuyến đường liên xã chạy qua.

Cùng với đó là tốc độ gia tăng dân số nhanh, khiến mật độ dân cư ngày càng cao tạo áp lực lên cơ sở hạ tầng khu vực. Đầu tư dự án sẽ làm giảm mật độ dân cư, tạo điều kiện cho nhân dân phát triển thêm các loại hình dịch vụ, nâng cao chất lượng cuộc sống.

Khu đất quy hoạch khi hoàn thiện sẽ đáp ứng được nhu cầu ổn định cuộc sống của nhân dân xã Cao Xá nói riêng và ổn định trật tự xã hội nói chung với mục tiêu phát triển kinh tế hướng trọng tâm vào nhiệm vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn và xây dựng nông thôn mới. Góp phần hiện thực hóa chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước về xã hội hóa trong việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Từng bước hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông trên địa bàn huyện Lâm Thao, góp phần đáp ứng tốt hơn nhu cầu dịch vụ, đi lại của nhân dân địa phương, tạo đà phát triển kinh tế xã hội và an ninh quốc phòng của huyện.

Dự án sau khi hoàn thành sẽ giải quyết nhu cầu bức thiết về nhà ở của địa phương và khu vực lân cận. Tạo nguồn thu Ngân sách nhà nước, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế của xã nói riêng và toàn huyện nói chung.

Vì vậy, việc đầu tư xây dựng Dự án khu dân cư nông thôn mới tại khu Gò Dâu, Gò Táo, xã Cao xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ là thiết thực và đi đúng với định hướng xây dựng và phát triển công nghiệp hóa - hiện đại hóa của huyện.

Để Chủ đầu tư có cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án, việc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện dự án khu dân cư nông thôn mới tại khu Gò Dâu, Gò Táo, xã Cao xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ là cần thiết.

2. Tên đồ án Quy hoạch:

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện dự án khu dân cư nông thôn mới tại khu Gò Dầu, Gò Táo, xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ .

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu khoảng 32.867,47m². Ranh giới quy hoạch như sau:
 - + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Nam giáp đất nông nghiệp và khu dân cư;
 - + Phía Tây giáp đất nông nghiệp, khu dân cư;
 - + Phía Đông giáp đất khu dân cư;

4. Tỷ lệ lập quy hoạch:

- Đồ án được nghiên cứu, thể hiện theo tỉ lệ 1/500.

5. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch

5.1. Tính chất, chức năng

- Là điểm khu dân cư nông thôn, Khu đất quy hoạch có định hướng là khu nhà ở thấp tầng mới, đồng bộ về hạ tầng: nhà ở, cảnh quan cây xanh, giao thông hạ tầng kỹ thuật khác.

5.2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của địa phương.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành và Quy hoạch chung xây dựng xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực tồn tại, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật hiện có trong khu vực.

- Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, ưu tiên phát triển các công trình xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn thiếu trong khu vực và các vùng lân cận.

- Tạo quỹ đất phát triển đáp ứng nhu cầu về đời sống tinh thần, vật chất của người dân khu vực và vùng lân cận góp phần đổi mới bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan cho địa phương. Đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, xây dựng nông thôn mới.

- Nâng cao đời sống tinh thần, vật chất của người dân khu vực và vùng lân cận.

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Tăng hiệu quả sử dụng đất, khai thác tạo nguồn thu cho Ngân sách.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân khu tại khu vực nhằm thiết lập trục không gian dọc

tuyến đường chính khu vực.

- Hình thành khu ở mới hỗn hợp nhà ở thấp tầng, được đáp ứng đầy đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ thương mại. Xây dựng hình ảnh khu ở mới văn minh - hiện đại đáp ứng được xu hướng phát triển đô thị. Khai thác tối đa lợi thế vị trí thuận lợi của khu đất.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; kiểm soát các công trình xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, hình thức kiến trúc)

7. Nguồn vốn và chi phí lập quy hoạch

7.1. Chi phí lập quy hoạch

Căn cứ bảng 10 định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, Theo thông tư 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. Tổng kinh phí ước tính thực hiện điều chỉnh quy hoạch sau thuế (làm tròn): **235.029.000** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm ba mươi lăm triệu, không trăm hai mươi chín nghìn ./.*)

Trong đó:

TT	Loại chi phí	Giá trị
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (sau thuế 10%)	23.078.000 đồng
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (sau thuế 10%)	163.680.000 đồng
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ	4.196.000 đồng
4	Chi phí thẩm định đồ án	18.302.000 đồng
5	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án	15.773.000 đồng
6	Chi phí công bố quy hoạch	5.000.000 đồng
7	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	5.000.000 đồng
	Tổng cộng	235.029.000 đồng

7.2. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn ngân sách Nhà nước và các nguồn huy động hợp pháp khác.

8. Tổ chức thực hiện

8.1. Tiến độ thực hiện

- Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 1 tháng
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: không quá 04 tháng kể từ ngày nhiệm vụ

quy hoạch được phê duyệt

8.2. Cơ quan thực hiện

- Chủ đầu tư: UBND xã Cao Xá.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Lâm Thao.
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Lâm Thao.

UBND xã Cao Xá kính đề nghị Phòng Kinh tế và Hạ tầng xem xét trình UBND huyện Lâm Thao chấp thuận chủ trương thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Kg;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Quách Văn Chí