

Số: 277 /TTr-UBND

Thăng Bình, ngày 12 tháng 7 năm 2024

TỜ TRÌNH

Đề nghị xem xét, thống nhất thông qua nhiệm vụ và dự toán đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư NTM tại thôn Hiền Lương xã Bình Giang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình.

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương 22 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;
- 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng về việc hướng xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ QCVN:01/2021 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Quyết định số 3214/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND huyện Thăng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình và quy định quản lý xây dựng kèm theo;
- Căn cứ Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 15 tháng 12 năm 2023 của HĐND huyện Thăng Bình về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án nhóm C thuộc kế

hoạch đầu tư công năm 2023 của huyện Thăng Bình;

Xét Tờ trình số 278/TTr-PTQĐCNDV ngày 03/7/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công nghiệp - Dịch vụ huyện Thăng Bình;

Nay, UBND huyện kính đề nghị HĐND huyện xem xét, thống nhất thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư NTM tại thôn Hiền Lương xã Bình Giang với những nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới:

- Vị trí: Khu vực quy hoạch nằm tại khu vực thôn Hiền Lương, xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông: Giáp nhà văn hóa thôn Hiền Lương;

+ Phía Tây: Giáp mương thoát nước;

+ Phía Nam: Giáp đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

2. Quy mô diện tích: Khoảng 0,32 ha.

3. Thời hạn lập quy hoạch:

- Theo kế hoạch đầu tư và nguồn lực thực hiện;

4. Mục tiêu của đồ án:

+ Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang;

+ Đáp ứng nhu cầu đất ở và tái định cư trên địa bàn; tạo cơ sở pháp lý cho các cấp quản lý về quy hoạch, đất đai, giao đất và cấp phép xây dựng,...;

5. Tính chất, chức năng

Là khu ở tại nông thôn phục vụ nhu cầu đất ở cho người dân trên địa bàn xã.

6. Dự báo quy mô dân số và lao động:

- Dự báo dân số khoảng 44 người.

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn (không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện), được thực hiện tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật được thực hiện tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 07:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng”.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng:

| STT | Loại công trình | Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu | Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người) |
|-----|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | Đất xây dựng công trình nhà ở | | 25 |

| | | |
|--|----------|---|
| 2 | Cây xanh | 2 |
| <p>* Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các loại đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật được xác trên quy mô tổng thể của khu vực lớn hơn, khu vực thôn để đảm các chỉ tiêu; | | |

8. Nội dung, yêu cầu nghiên cứu của đồ án:

Việc nghiên cứu lập quy hoạch phải đảm bảo yêu cầu về QHXD nông thôn quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; Điều 18, Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Điều 34, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng với các yêu cầu cơ bản sau đây:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung xã có liên quan đến điểm dân cư nông thôn.

- Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho điểm dân cư nông thôn.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất.

- Xác định hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến lô đất, bao gồm các nội dung sau:

Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- + Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, điểm quay đầu xe;

- + Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- + Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- + Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- + Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của điểm dân cư nông thôn.

- Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

9. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

9.1. Hồ sơ sản phẩm:

Thực hiện theo quy định tại Điều 34, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

a) Phân bản vẽ:

| TT | Nội dung | Hồ sơ trình duyệt | Hồ sơ thu nhỏ |
|----|--|-------------------|---------------|
| 01 | Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch | 1/2000 | A3 |
| 02 | Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng | 1/500 | A3 |
| 03 | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất | 1/500 | A3 |
| 04 | Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan | 1/500 | A3 |
| 05 | Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật | 1/500 | A3 |
| 06 | Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật | 1/500 | A3 |
| 07 | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật | 1/500 | A3 |

b) Phần văn bản

- Thuyết minh tổng hợp;

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo

- Các văn bản pháp lý có liên quan đến xét duyệt đồ án khác.

- Đĩa CD (Lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch)

9.2. Dự toán kinh phí:

- Tổng dự toán: **253.961.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi ba triệu chín trăm sáu mươi một nghìn đồng). Trong đó:

| STT | Hạng mục/Công việc | Phương pháp tính | Kinh phí |
|----------|---|------------------|--------------------|
| A | CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH | | 207.506.000 |
| 1 | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế | Bảng tính | 23.078.000 |
| 2 | Chi phí lập quy hoạch sau thuế | Bảng tính | 163.680.000 |
| 3 | Chi phí cắm mốc quy hoạch | Bảng tính | 20.748.000 |
| B | CHI PHÍ THẨM ĐỊNH, QUẢN LÝ NGHIỆP VỤ | | 38.271.000 |
| 1 | Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch | Bảng tính | 4.196.000 |
| 2 | Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch | Bảng tính | 18.302.000 |
| 3 | Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy | Bảng tính | 15.773.000 |

| | | | |
|----------|------------------------------------|------------------|--------------------|
| | hoạch | | |
| C | CHI PHÍ KHÁC | | 8.184.000 |
| 1 | Chi phí công bố quy hoạch sau thuế | Bảng tính | 4.910.000 |
| 2 | Chi phí lấy ý kiến góp ý cộng đồng | Bảng tính | 3.274.000 |
| | TỔNG CỘNG | A + B + C | 253.961.000 |

10. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

11. Thời gian lập quy hoạch: 90 ngày kể từ ngày hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

12. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng.

Nội dung lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn bao gồm: Những định hướng cơ bản về phát triển dân cư; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ (nếu có).

Đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch: cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan; cử tri đại diện hộ gia đình trên địa bàn xã.

Hình thức lấy ý kiến: việc lấy ý kiến được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.


13. Các cơ quan thực hiện:

Cơ quan chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công nghiệp – Dịch vụ huyện Thăng Bình;

Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Thăng Bình;

Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Thăng Bình;

Cơ quan lấy ý kiến trước khi phê duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam.

Trân trọng kính trình./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trương Công Sơn

Căn cứ Phụ Lục 1; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng

LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

| | | | |
|---------------------|------------------|---|------------|
| Lập nhiệm vụ | | Tính toán theo thông tư số 20/2019/TT-BXD | |
| | Quy mô | 0,32 | ha |
| | Định mức chi phí | 20,98 | triệu đồng |

***Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch trước thuế:**

| | | | | | |
|--------|---|--------------|---|------------|------|
| 20,980 | x | 1.000.000,00 | = | 20.980.000 | đồng |
|--------|---|--------------|---|------------|------|

***Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế:**

| | | | | | |
|------------|---|-----|--|-------------------|------|
| 20.980.000 | x | 1,1 | | 23.078.000 | đồng |
|------------|---|-----|--|-------------------|------|

***Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:**

| | | | | | |
|------------|---|-----|--|------------------|------|
| 20.980.000 | x | 20% | | 4.196.000 | đồng |
|------------|---|-----|--|------------------|------|

LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

| | | | |
|----------------------|------------------|-----------|------------|
| Lập quy hoạch | | Tính toán | |
| | Quy mô | 0,32 | ha |
| | Định mức chi phí | 148,8 | triệu đồng |

***Chi phí lập quy hoạch trước thuế:**

| | | | | | |
|---------|---|--------------|---|-------------|------|
| 148,800 | x | 1.000.000,00 | = | 148.800.000 | đồng |
|---------|---|--------------|---|-------------|------|

***Chi phí lập quy hoạch sau thuế:**

| | | | | | |
|-------------|---|-----|--|--------------------|------|
| 148.800.000 | x | 1,1 | | 163.680.000 | đồng |
|-------------|---|-----|--|--------------------|------|

| | | | |
|----------------------------|---------|-------------|------|
| Thẩm định quy hoạch | | Tính toán | |
| | Chi phí | 148.800.000 | đồng |
| | Tỷ lệ | 12,30 | % |

***Chi phí thẩm định quy hoạch :**

| | | | | | |
|-------------|---|--------|--|-------------------|------|
| 148.800.000 | x | 12,30% | | 18.302.400 | đồng |
|-------------|---|--------|--|-------------------|------|

| | | | |
|--------------------------|---------------|-------------|------------|
| Quản lý nghiệp vụ | | Tính toán | |
| | Chi phí (trđ) | 148.800.000 | triệu đồng |
| | Tỷ lệ (%) | 10,60 | % |

Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch:

| | | | | | |
|-------------|---|--------|--|-------------------|------|
| 148.800.000 | x | 10,60% | | 15.772.800 | đồng |
|-------------|---|--------|--|-------------------|------|

***Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư:**

| | | | | | |
|-------------|---|----|--|------------------|------|
| 163.680.000 | x | 2% | | 3.273.600 | đồng |
|-------------|---|----|--|------------------|------|

***Chi phí công bố quy hoạch:**

| | | | | | |
|-------------|---|----|--|------------------|------|
| 163.680.000 | x | 3% | | 4.910.400 | đồng |
|-------------|---|----|--|------------------|------|

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ

Quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/500) KDC tại thôn Hiền Lương xã Bình Giang

| Stt | Hạng mục/Công việc | Phương pháp tính | Kinh phí |
|----------|---|------------------|--------------------|
| A | CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH | | 207.506.000 |
| 1 | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế | Bảng tính | 23.078.000 |
| 2 | Chi phí lập quy hoạch sau thuế | Bảng tính | 163.680.000 |
| 3 | Chi phí cắm mốc quy hoạch | Bảng tính | 20.748.000 |
| B | CHI PHÍ THẨM ĐỊNH, QUẢN LÝ NGHIỆP VỤ | | 38.271.000 |
| 1 | Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch | Bảng tính | 4.196.000 |
| 2 | Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch | Bảng tính | 18.302.000 |
| 3 | Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy ho | Bảng tính | 15.773.000 |
| C | CHI PHÍ KHÁC | | 8.184.000 |
| 1 | Chi phí công bố quy hoạch sau thuế | Bảng tính | 4.910.000 |
| 2 | Chi phí lấy ý kiến góp ý cộng đồng | Bảng tính | 3.274.000 |
| | TỔNG CỘNG | A + B + C | 253.961.000 |