

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /SXĐ-KTQH.HTKT

Đồng Tháp, ngày tháng 12 năm 2022

V/v báo cáo phương án quy hoạch  
vị trí xây dựng mới trụ sở Hội Liên  
hiệp Phụ nữ Tỉnh và trụ sở một số  
cơ quan cấp tỉnh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh tại Công văn số 1190/VPUBND-ĐTXD ngày 28/10/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Đồng Tháp về phương án quy hoạch vị trí xây dựng mới Trụ sở Hội Liên hiệp Phụ nữ Tỉnh và trụ sở một số cơ quan cấp tỉnh.

Qua triển khai thực hiện, Sở Xây dựng báo cáo tóm tắt như sau:

**I. Cơ sở quy hoạch bố trí đất xây dựng các trụ sở:**

**1.1 Định hướng phương án quy hoạch bố trí:**

Đối với các cơ quan hành chính, trước mắt chưa xem xét phương án di dời, xây dựng mới trụ sở đối với các đơn vị như Sở Nội vụ, Thanh tra Tỉnh, Sở Thông tin và truyền thông, do các đơn vị đang ở trong khu vực có quy hoạch ổn định; ưu tiên phương án cải tạo chỉnh trang và nâng cấp trụ sở đáp ứng nhu cầu về diện tích theo quy định.

Đối với các đơn vị sự nghiệp trực thuộc, chưa xem xét vị trí xây dựng trụ sở mới do có nhiều biến động trong thời gian tới (*Trung tâm Văn hóa nghệ thuật Tỉnh; Trung tâm Dịch vụ nông nghiệp và Nước sạch nông thôn; Trung tâm Ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao; Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn*).

Ưu tiên xem xét quy hoạch vị trí xây dựng mới trụ sở Hội Liên hiệp Phụ nữ Tỉnh, do đơn vị đã có chủ trương thực hiện.

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn là đơn vị có nhu cầu sử dụng diện tích đất lớn để xây dựng trụ sở, đồng thời, có yêu cầu tập trung nhiều đơn vị trực thuộc về một nơi nhằm thuận tiện trong công tác quản lý, vận hành. Do đó, xem xét chọn phương án thiết kế trụ sở theo hình thức hợp khối là phù hợp.

Các đơn vị còn lại có sự khác nhau về ngành, lĩnh vực, nên cần thiết xem xét phương án bố trí đất xây dựng trụ sở riêng lẻ hoặc tập hợp vào một khu hành chính là phương án đề xuất xem xét.

Nhằm đảm bảo tối ưu việc di chuyển giữa các đơn vị hành chính, Sở Xây dựng khuyến nghị chọn vị trí khu đất để quy hoạch xây dựng nằm trong bán kính từ 01 – 03 km, tính từ UBND Tỉnh (xem hình minh họa)

**1.2. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất xây dựng: 12.000 m<sup>2</sup>**

Diện tích sàn sử dụng yêu cầu được xác định như sau<sup>1</sup>:

STT	Tên đơn vị	Biên chế (người)	Diện tích sàn yêu cầu (m <sup>2</sup> )	Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )
1	Chi cục An toàn vệ sinh thực phẩm (SYT)	Chưa báo cáo	381	500
2	Sở Ngoại vụ	20	450	500
3	Hội Liên hiệp Phụ nữ tỉnh Đồng Tháp	32	1,331	2,000
4	Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Không bao gồm Trung tâm UDNNCNC)	407	6,970	7,000
5	Sở Xây dựng (Không bao gồm TTQH)	56	1,417	2,000
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>599</b>	<b>10,549</b>	
	<b>Tổng diện tích sàn xây dựng cần thiết (MĐXD 30% - Tầng cao xây dựng 03 tầng):</b>			<b>12,000.00</b>

### 1.3. Đề xuất vị trí các khu đất: (05 vị trí)

(1) **Vị trí 01 (Phụ lục 01)**: Khu đất hành chính (gồm các lô B2, B3, B4, B5 và B6), quy hoạch xây dựng trụ sở cơ quan thuộc Quy hoạch phân khu Dân cư – Kho hàng – Tuyến giao thông ngã tư Quảng Khánh – Rạch Dầu, TP. Cao Lãnh – Huyện Cao Lãnh; phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Lô đất **B5** (3,445 ha), tiếp giáp với Trung tâm Khí tượng thủy văn tỉnh Đồng Tháp, đường Tôn Đức Thắng nối dài, các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất hành chính dự trữ.
- Diện tích 34.450 m<sup>2</sup> (kích thước: 128,5m x 264,5m).
- Mật độ xây dựng 30-40%, tầng cao xây dựng 1-5 tầng.

Lô đất **B7** (1.0129 ha), nằm ngoài ranh quy hoạch được duyệt, dự kiến sẽ điều chỉnh chức năng sử dụng đất cho phù hợp; vị trí khu đất nằm trên trục đường Tôn Đức Thắng nối dài, tiếp giáp với Khối UBMTTQVN và các đoàn thể, tổ chức hội tỉnh Đồng Tháp. Lô đất B7 có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản (dự kiến) như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất hành chính dự trữ (dự kiến).
- Diện tích 10.129m<sup>2</sup> (kích thước: ngang 126m, sâu 76m).
- Mật độ xây dựng 30-40%, tầng cao xây dựng 1-5 tầng.

(2) **Vị trí 02 (Phụ lục 02)**: Khu đất **HC** (nằm trên trục đường Lê Văn Giáo nối dài, gần trường THCS Phan Chu Trinh, P6, TP. Cao Lãnh), thuộc Quy hoạch

<sup>1</sup> Theo Nghị định số 152/2017/NĐ-CP ngày 27/12/2017 của Chính phủ Quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp

Khu đô thị mới Phường 6 – Tịnh Thới, TP. Cao Lãnh, hiện tại đang được cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt quy hoạch.

Lô đất **HC** có chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng trụ sở, văn phòng (dự kiến).
- Diện tích 25.000 m<sup>2</sup> (kích thước 100,0m x 250,0m).
- Mật độ xây dựng 30-40%, tầng cao xây dựng 1-10 tầng.

(3) **Vị trí 3 (Phụ lục 03)**: Khu đất TMDV-6, khoảng 1,2 ha, thuộc Quy hoạch phân khu số 02, QHC TP. Cao Lãnh (đường Nguyễn Văn Tre nối dài, Phường Hòa Thuận, TP. Cao Lãnh; cách đường Nguyễn Thái Học khoảng 100m).

Lô đất có chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất Thương mại – Dịch vụ.
- Diện tích 12.000 m<sup>2</sup> (kích thước 100,0m x 120,0m).
- Mật độ xây dựng 30-40%, tầng cao xây dựng 1-10 tầng.

(4a) **Vị trí 4 (Phụ lục 04)**: Lô đất A4, đường số 03, Phường 3, TPCL.

Lô đất có chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng trụ sở, văn phòng.
- Diện tích 5.094 m<sup>2</sup> (kích thước 60,0m x 85,0m).
- Mật độ xây dựng 40-60%, tầng cao xây dựng 1-12 tầng.

(4b) **Vị trí 5 (Phụ lục 05)**: Lô B (3.727m<sup>2</sup>), KDC Khóm 5, Phường 1.

Lô đất có chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

- Chức năng sử dụng đất: Đất hành chính dự trữ.
- Diện tích 3.727 m<sup>2</sup> (kích thước 62,2m x 78,0m).
- Mật độ xây dựng 60%, tầng cao xây dựng 3-5 tầng.

## **II. Phương án chọn đất:**

### **II.1 Các phương án đề xuất:**

#### **1. Phương án 1:**

a. Vị trí 1 (Phụ lục 01): Chọn lô đất B5 và B7 (cách UBND Tỉnh khoảng 2km).

b. Phương án bố trí: Bố trí 02 đơn vị

Chọn lô đất B7 để bố trí xây dựng **Trụ sở Hội Liên hiệp Phụ nữ Tỉnh** (2.000m<sup>2</sup>) và **Sở Nông nghiệp và PTNT** (7.000m<sup>2</sup>); tổng diện tích sử dụng 9.000 m<sup>2</sup>.

Chọn lô đất B5 để quy hoạch xây dựng khu hành chính gồm các đơn vị: **Sở Ngoại vụ** (500m<sup>2</sup>), **Chi cục An toàn vệ sinh thực phẩm** (500m<sup>2</sup>) và **Sở Xây dựng** (2.000m<sup>2</sup>); tổng diện tích sử dụng 3.000 m<sup>2</sup>.

c. Ưu điểm, nhược điểm của phương án:

Các trụ sở hành chính được bố trí tập trung theo khu vực quy hoạch chung.

Chi phí đền bù GPMB của các lô đất khá cao do gần trung tâm đô thị.

Tại vị trí Lô đất B7 có đường dây điện cao thế đi qua, có tác động đến việc bố trí mặt bằng, tầng cao xây dựng và không gian cảnh qua chung; làm giảm diện tích sử dụng của lô đất. Mặt khác, khu đất chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Lô đất B5 phù hợp chức năng quy hoạch xây dựng trụ sở, phù hợp về diện tích sử dụng đất và giao thông tiếp cận.

## **2. Phương án 2:**

a. Vị trí 2 (Phụ lục 02): Chọn lô đất **HC** (2,5ha), *cách UBND Tỉnh khoảng 2km*.

b. Phương án bố trí: Dự kiến quy hoạch xây dựng khu hành chính để bố trí cho 05 đơn vị, tổng diện tích đất sử dụng 12.000 m<sup>2</sup>.

c. Ưu điểm, nhược điểm của phương án:

Khu đất thuận lợi cho việc xây dựng trụ sở và giao thông tiếp cận; giai đoạn trước mắt, đầu tư kéo dài trục đường nội bộ (*đoạn vào trường THCS Phan Cư Trinh*) để kết nối với khu Hành chính dự kiến.

Chi phí đền bù GPMB thấp tương đối so với các khu đất ở gần trung tâm đô thị của TP. Cao Lãnh.

Nhược điểm của phương án là hệ thống giao thông kết nối liên khu vực chưa hoàn chỉnh, khoảng cách di chuyển giữa các cơ quan hành chính xa; chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt, phải điều chỉnh quy hoạch nếu vị trí được chọn.

## **3. Phương án 3:**

a. Vị trí 03 (Phụ lục 03): Chọn Lô đất 1,2 ha ở khu vực phường Hòa Thuận (*cách UBND Tỉnh khoảng 1,2 km*).

b. Phương án bố trí: Dự kiến quy hoạch xây dựng khu hành chính để bố trí cho 05 đơn vị, tổng diện tích đất yêu cầu 12.000 m<sup>2</sup>.

c. Ưu điểm, nhược điểm của phương án:

Khu đất ở gần các cơ quan hành chính của Tỉnh và thành phố, thuận lợi về giao thông kết nối và quy hoạch xây dựng trụ sở làm việc.

Chi phí đền bù GPMB thấp tương đối so với các khu đất ở gần khu vực trung tâm.

Để tạo kết nối giao thông cho khu đất, cần đầu tư kéo dài trục đường Thiên Hộ Dương. Mặt khác, khu đất có chức năng là đất “Thương mại dịch vụ”, chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt.

## **4. Phương án 4: (Phương án chọn)**

**(1) Hội Liên hiệp Phụ nữ Tỉnh và Chi cục An toàn vệ sinh thực phẩm:**

Đề xuất chọn khu đất B7 (3.000 m<sup>2</sup>), tiếp giáp với Khối UBNDTTQVN và các đoàn thể, tổ chức hội tỉnh Đồng Tháp, diện tích khoảng 3.000 m<sup>2</sup>.

Lý do: Đáp ứng theo yêu cầu hoạt động của đơn vị.

## (2) Sở Ngoại vụ:

Đề xuất chọn khu đất tiếp giáp với Chi cục Dân số - Kế hoạch hóa gia đình, diện tích khoảng 500 m<sup>2</sup> (đất công).

Lý do: Phù hợp với yêu cầu và tính chất hoạt động của đơn vị hành chính đối ngoại.

## (3) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Quy hoạch mở rộng khu đất hiện hữu (0,55 ha) lên 1,10 ha để bố trí xây dựng trụ sở Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các đơn vị trực thuộc của Sở.

Lý do: Đáp ứng yêu cầu về vị trí, quy mô diện tích và yêu cầu hoạt động chung của đơn vị.

## (4) Sở Xây dựng: Có 02 phương án chọn đất

### (4a) Lô đất A4 (5.000 m<sup>2</sup>) đường số 03, Phường 3: (Phương án chọn)

Ưu điểm, nhược điểm của phương án:

Phù hợp về diện tích sử dụng, vị trí xây dựng và tính chất hoạt động của đơn vị; cách UBND tỉnh khoảng 1,5km.

Thuận lợi trong công tác đền bù GPMB, do phù hợp với quy hoạch được duyệt, là đất xây dựng cơ quan, trụ sở.

Chi phí đền bù GPMB cao do ở trung tâm đô thị Phường 3.

### (4b) Lô B (3.727 m<sup>2</sup>) KDC Khóm 5, Phường 1:

Ưu điểm, nhược điểm của phương án:

Vị trí khu đất phù hợp với quy hoạch được duyệt (đất hành chính dự trữ), trong đó có khoảng 1.300 m<sup>2</sup> đất công.

Đáp ứng yêu cầu về diện tích sử dụng đất (tiết kiệm diện tích đất xây dựng), giao thông tiếp cận và nằm trong khu vực hành chính trung tâm của Tỉnh.

Tuy nhiên, công tác đền bù GPMB có thể gặp khó khăn, do hiện tại có khoảng 8 hộ dân đang sinh sống; chi phí đền bù GPMB cao do ở gần trung tâm đô thị, thời gian thu hồi đất có thể kéo dài. Mặt khác, Thành phố đang lập điều chỉnh QHCT khu đất thành chức năng đất ở.

## II.2 Phương án chọn:

Sở Xây dựng đề xuất chọn **Phương án 4** để bố trí xây dựng các trụ sở, do tính khả thi và sự phù hợp với các đồ án quy hoạch được duyệt.

a. Chi phí đền bù GPMB các khu đất ước tính như sau<sup>(2)</sup>:

- Khu đất B7 (1,01 ha) khoảng: 25,0 tỷ đồng.
- Khu đất Sở NN&PTNT (mở rộng thêm 0,55 ha) khoảng: 13,0 tỷ đồng.
- Khu đất A4 (0,50 ha) khoảng: 13,0 tỷ đồng.

Tổng chi phí đền bù ước tính: **51,0 tỷ đồng**.

b. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình ước tính<sup>(3)</sup>: **116,03 tỷ đồng**.

STT	Tên đơn vị	Diện tích sàn yêu cầu (m <sup>2</sup> )	Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư (triệu đồng)	Chi phí ĐT (triệu đồng)
1	Chi cục An toàn vệ sinh thực phẩm (SYT)	381	500	11	4,191
2	Sở Ngoại vụ	450	500	11	4,950
3	Hội LHPN tỉnh Đồng Tháp	1,331	1,500	11	14,641
4	Sở Nông nghiệp và PTNT	6,970	7,000	11	76,670
5	Sở Xây dựng	1,417	2,000	11	15,584
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>10.549</b>	<b>11.500</b>		
	<b>Tổng chi phí ĐTXD công trình</b>				<b>116.035,70</b>

c. Tổng mức chi phí thực hiện: khoảng **167,0 tỷ đồng**.

d. Phương án vốn:

Sử dụng vốn Ngân sách Tỉnh để đầu tư xây dựng.

Sau khi quy hoạch xây dựng trụ sở mới cho các đơn vị, Tỉnh sẽ thu hồi hơn 9.500m<sup>2</sup> trong khu vực đô thị, dự kiến sẽ tổ chức đấu giá bán quyền sử dụng các khu đất này để nộp ngân sách.

### III. Kết luận và đề xuất:

Từ cơ sở trên, Sở Xây dựng báo cáo đề xuất UBND Tỉnh như sau:

#### 1. Đối với Hội Liên hiệp Phụ nữ Tỉnh, Chi cục An toàn vệ sinh thực phẩm:

Thông nhất phương án quy hoạch xây dựng trụ sở 02 đơn vị tại vị trí tiếp giáp với Khối UBMTTQVN và các đoàn thể, tổ chức hội tỉnh Đồng Tháp, thuộc Lô đất B7 (khoảng 3.000 m<sup>2</sup>).

#### 2. Đối với Sở Ngoại vụ, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Thông nhất vị trí quy hoạch xây dựng mới các trụ sở theo đề xuất của Sở Xây dựng như sau:

- **Sở Ngoại vụ:** Khu đất công (khoảng 500 m<sup>2</sup>) tiếp giáp với Chi cục Dân số
- Kế hoạch hóa gia đình.

<sup>2</sup> Căn cứ theo Quyết định số 322/QĐ-UBND-NĐ ngày 06/12/2021 của UBND Tỉnh về việc Phê duyệt đơn giá đất cụ thể làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đầu tư xây dựng Trụ sở Cục Quản lý thị trường tỉnh Đồng Tháp; đồng thời có tính đến yếu tố trượt giá, tạm tính giá đền bù là 2,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Căn cứ giá trị suất đầu tư xây dựng trụ sở Cục Quản lý thị trường tỉnh Đồng Tháp đang thực hiện

- **Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:** Mở rộng khu đất hiện hữu về phía sông Cao Lãnh thành 11.000 m<sup>2</sup> để quy hoạch xây dựng trụ sở chính và các đơn vị trực thuộc của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- **Sở Xây dựng:** Lô đất A4 (5.094 m<sup>2</sup>), đường số 03, Phường 3, thành phố Cao Lãnh.

Trên đây là nội dung báo cáo của Sở Xây dựng, về phương án quy hoạch vị trí xây dựng mới trụ sở Hội Liên hiệp Phụ nữ Tỉnh và một số trụ sở cơ quan hành trên địa bàn thành phố Cao Lãnh.

3. Dự thảo của Ban cán sự đảng UBND Tỉnh, trình Thường trực Tỉnh ủy xin chủ trương vị trí xây dựng các Trụ sở cơ quan nêu trên.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

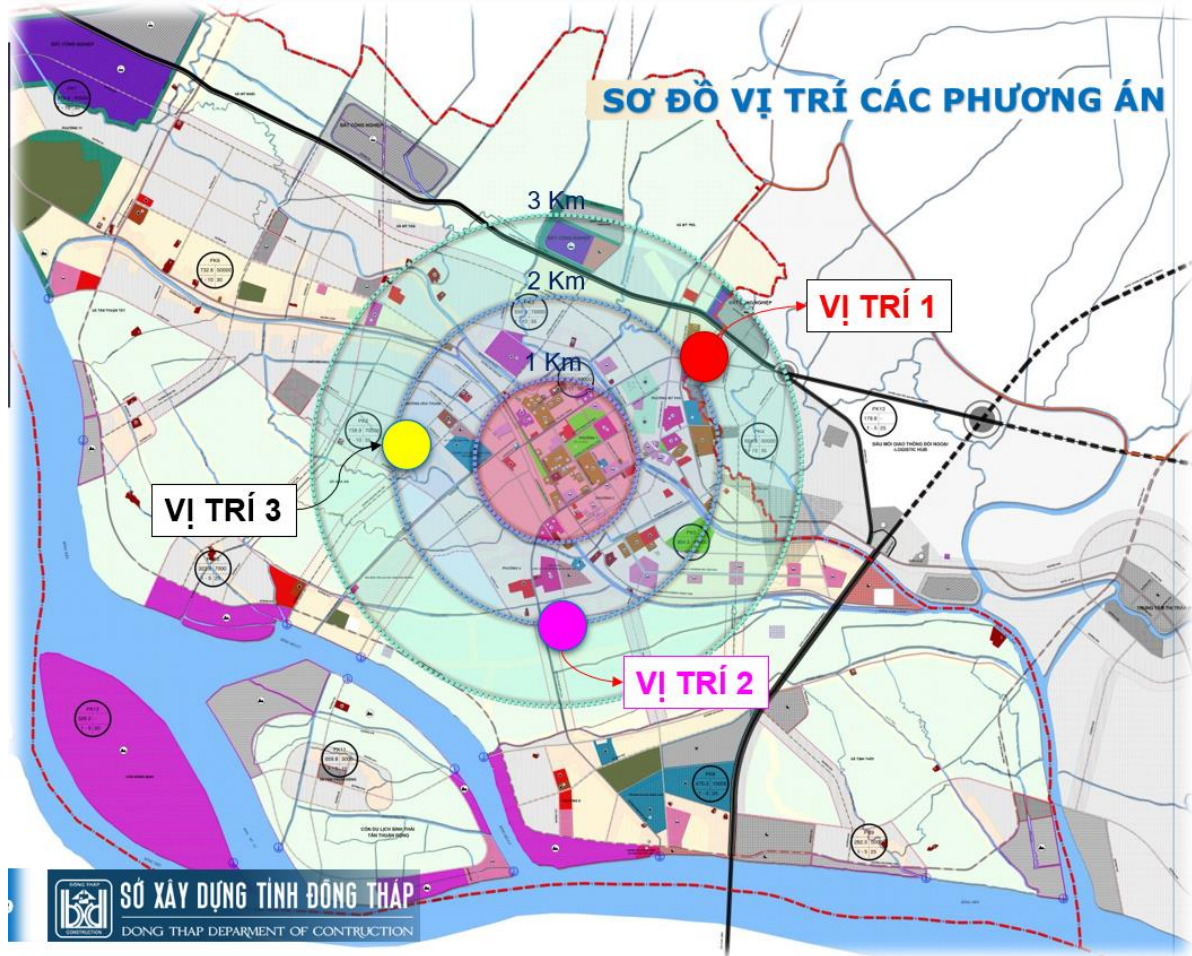
- Như trên;
- GD, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, KTQH.HTKT (qt).

**GIÁM ĐỐC**

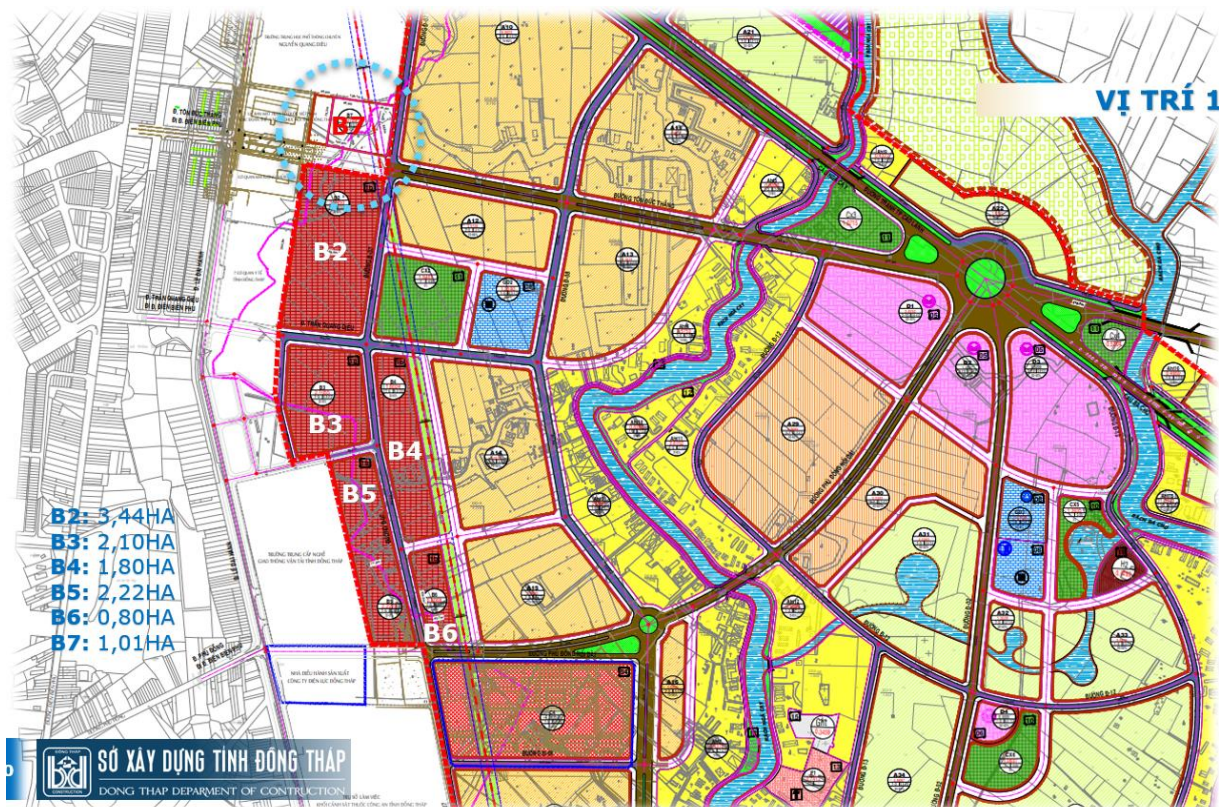
**Trần Ngô Minh Tuấn**



## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC PHƯƠNG ÁN

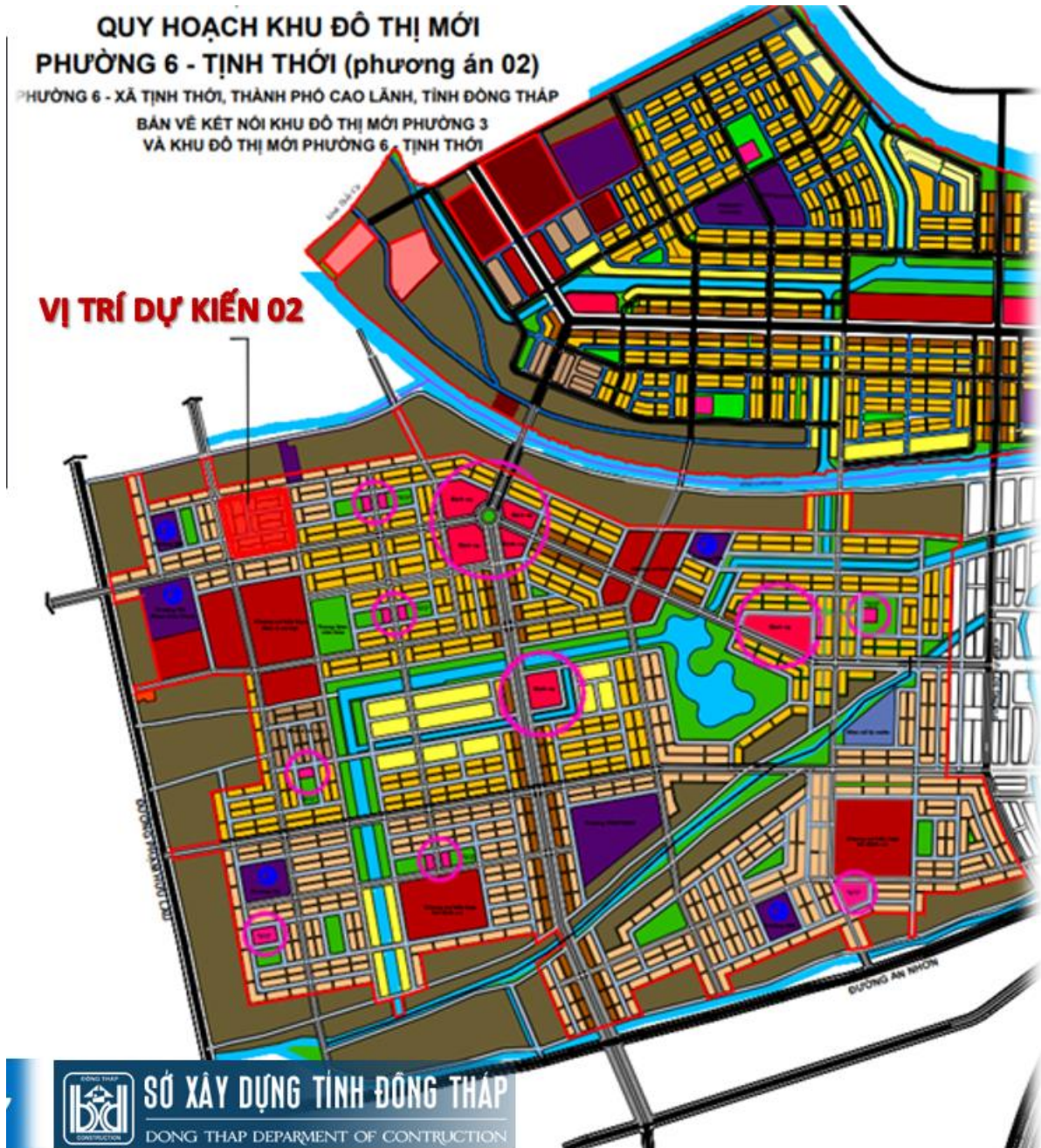


## PHỤ LỤC 1



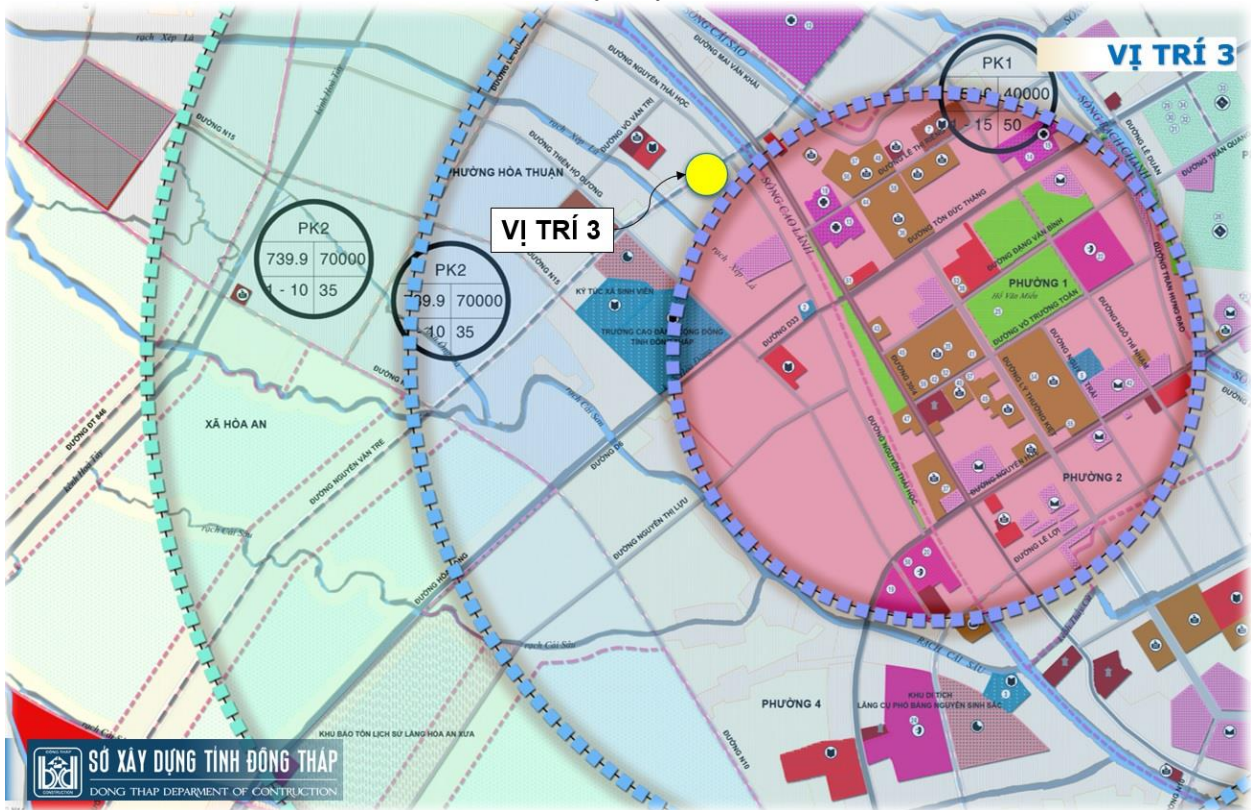


## PHỤ LỤC 2





### PHỤ LỤC 3



### PHỤ LỤC 4





## PHỤ LỤC 5

