

Số: /QĐ-UBND

Ninh Phước, ngày tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
(tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước
(điểm dân cư thôn Từ Tâm 2, Láng Hạt thôn Hoà Thủy).**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 07/4/2010 của Chính phủ về Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 1319/QĐ-TTg ngày 10/11/2023 của Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Ninh Thuận thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức 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 đề 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 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh Ninh Thuận Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Công văn số 2861/SXD-QLQHKT&NO' ngày 16/8/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý kiến chuyên môn đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 04/4/2023 của UBND huyện Ninh Phước về việc phân bổ kinh phí sự nghiệp thực hiện 03 Chương trình mục tiêu Quốc gia năm 2023 và giao bổ sung dự toán chi ngân sách nhà nước năm 2023 cho các cơ quan, đơn vị, UBND các xã, thị trấn thực hiện 03 Chương trình MTQG năm 2023 (Đợt 1);

Căn cứ Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/01/2024 của UBND Huyện về việc phân bổ, giao dự toán năm 2024 và thực hiện chuyển nguồn sang năm 2024 thực hiện 03 Chương trình mục tiêu quốc gia năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND xã Phước Hải về việc chuyển nguồn kinh phí năm 2023 sang năm 2024 để tiếp tục sử dụng và thực hiện nhiệm vụ;

Căn cứ Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND Huyện về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Hải, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 3171/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của UBND huyện Ninh Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND huyện Ninh Phước về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/500) Điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 767/TTr-PKTHT ngày 27/12/2024 và Báo cáo số 766/BC-PKTHT ngày 27/12/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước (điểm dân cư thôn Từ Tâm 2, Láng Hạt thôn Hoà Thủy), với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước (điểm dân cư thôn Từ Tâm 2, Láng Hạt thôn Hoà Thủy).

(Tên gọi này có bổ sung thêm so với tên gọi trong Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND huyện Ninh Phước)

2. Quy mô, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Quy mô: **11,5 ha**. Gồm khu dân cư thôn Từ Tâm 2 (diện tích 6,05ha) và Khu dân cư Láng Hạt thôn Hoà Thủy (diện tích 5,45ha).

b) Ranh giới:

- Khu dân cư thôn Từ Tâm 2:

+ Phía Đông giáp đường đất.

+ Phía Nam giáp khu đất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp khu đất nông nghiệp, khu nghĩa địa và đường bê tông.

+ Phía Bắc giáp đường đất và khu dân cư.

- Khu dân cư Láng Hạt thôn Hoà Thủy:

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp đường đất, đường bê tông;

+ Phía Tây giáp đường đất hiện hữu;

+ Phía Bắc giáp đường bê tông.

3. Mục tiêu và tính chất:

a) Mục tiêu:

- Thực hiện theo các chỉ tiêu của Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2021-2025;

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Hải;

- Việc điều chỉnh nhằm phù hợp thực trạng sử dụng đất tại khu vực, phù hợp với quy hoạch chung, các quy hoạch chuyên ngành khác;

- Nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật; xây dựng mới, nâng cấp cải tạo công trình; chỉnh trang thôn xóm, cảnh quan, đồng thời từng bước hình thành kiến trúc cảnh quan, xanh, sạch, đẹp;

- Làm cơ sở pháp lý để lập các dự án đầu tư, quản lý đất đai, quy hoạch và trật tự xây dựng.

b) Tính chất:

Là Điểm dân cư nông thôn mới của xã, xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật phù hợp với mục tiêu xây dựng nông thôn mới.

4. Quy mô dân số: Khoảng 1.285 người (257 hộ). Trong đó, khu dân cư thôn Từ Tâm 2 khoảng 725 người (145 hộ) và Khu dân cư Láng Hạt thôn Hoà Thủy khoảng 560 người (112 hộ).

5. Các khu chức năng trong khu quy hoạch:

- Đất ở;

- Đất công trình công cộng;

- Đất cây xanh;

- Đất hạ tầng kỹ thuật.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Đất công trình công cộng	m ² /người	≥ 5
2	Đất ở	m ² /người	≥ 25
3	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 2
4	Đất giao thông và HTKT	m ² /người	≥ 5
5	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	100 (Q _{SH})
6	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người/năm	≥ 400
7	Thoát nước thải sinh hoạt	% Q _{SH}	80
8	Chất thải rắn	kg/người-ngđ	≥ 0,8
9	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	% lượng chất thải	≥ 85

7. Quy hoạch sử dụng đất:

7.1. Điểm dân cư thôn Từ Tâm 2:

- Quy hoạch đất công trình công cộng từ quỹ đất UBND xã quản lý, phục vụ sinh hoạt cộng đồng, diện tích 0,29ha.

- Điều chỉnh các ô đất ở mới, chỉnh trang đất có nhà ở hiện trạng.

- Điều chỉnh vị trí đất Công viên cây xanh, bố trí bãi đậu xe, đảm bảo kết nối dân cư, tạo không gian mở trong khu dân cư nông thôn mới. Định hướng cải tạo các khu mộ, nghĩa trang tự phát hiện trạng để quy hoạch đất Công viên cây xanh.

- Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông, các dịch vụ khác...) đáp ứng nhu cầu cơ bản và thiết yếu cho người dân, tạo mỹ quan và môi trường sống tốt hơn.

Cụ thể theo các Bảng tổng hợp sau:

Bảng 1: Bảng so sánh trước và sau điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất điểm dân cư thôn Từ Tâm 2

Stt	Các loại đất	Năm 2014		Điều chỉnh		Chênh lệch Tăng +/-giảm -	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích (A+B)		60.458,2	100,0	60.458,2	100,0	0,00	0,0
A	Đất dân dụng (1+...+4)	60.458,2	100,0	58.846,3	97,3	-1.611,90	-2,7
1	Đất công trình công cộng			2.901,1	4,8	+2.901,10	+4,8
2	Đất công viên cây xanh	2.000,8	3,3	2.513,3	4,2	+512,47	+0,8
3	Đất ở nông thôn (chỉnh trang, phân lô)	46.615,6	77,1	35.974,8	59,5	-10.640,80	-17,6
4	Đất giao thông đối nội	11.841,8	19,6	17.457,1	28,9	+5.615,33	+9,3

B	Đất ngoài dân dụng		0,0	1.611,9	2,7	+1.611,90	+2,7
1	Đất nghĩa trang chuyển thành công viên khi cải táng theo định hướng			1.447,1	2,4	+1.447,10	+2,4
2	Hành lang an toàn đường bộ			164,8	0,3	+164,80	+0,3

Bảng 2: Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh điểm dân cư thôn Từ Tâm 2

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Chỉ tiêu (m ² /ngườI)	Dân số
I	Đất dân dụng (1+...+4)	DD	58.846,3	97,3	145	81,2	725
1	Đất công trình công cộng	CTCC	2.901,1	4,8		4,0	
2	Đất công viên cây xanh	CXN-CV	2.513,3	4,2		3,5	
3	3.1- Đất ở phân lô mới – nhà liền kề nông thôn	LK	17.943,5	29,7	84	42,7	420
	3.2- Đất ở hiện trạng chỉnh trang	HT	18.031,3	29,8	61	59,1	305
4	Đất giao thông đối nội	GT	17.457,1	28,9		24,1	
II	Đất ngoài dân dụng	NDD	1.611,9	2,7			
1	Đất nghĩa trang chuyển thành công viên khi cải táng theo định hướng	CXN	1.447,1	2,4			
2	Hành lang an toàn đường bộ		164,8	0,3			
	Tổng diện tích		60.458,2	100,0	145		725

Bảng 3: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất ở điểm dân cư thôn Từ Tâm 2

Stt	Các loại đất	Kí hiệu	Điều chỉnh						Tầng cao	Mật độ XD (%)	Hệ số SD đất
			Diện tích đất (m ²)			Số lô đất (lô)					
			Chỉnh trang	Quy hoạch	Tổng cộng	Chỉnh trang	Quy hoạch	Tổng cộng			
	Tổng cộng (1+2+...+9)	ONT	18.031,3	17.943,5	35.974,8	61	84	145			
1	Đất ở quy hoạch phân lô mới liền kề kết hợp chỉnh trang dân cư hiện hữu	LK-1	1.593,9	4.370,6	5.964,5	4	18	22	1-3	65	0,65-1,95
2	Đất ở quy hoạch phân lô mới liền kề kết hợp chỉnh trang dân cư hiện hữu	LK-2	400,0	4.512,4	4.912,4	1	21	22	1-3	70	0,7-2,1

3	Đất ở quy hoạch phân lô mới	LK-3	-	1.536,6	1.536,6	-	8	8	1-3	80	0,8-2,4
4	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	HT-1	251,9	-	251,9	2	-	2	1-3	80	0,8-2,4
5	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch phân lô mới	HT-2	6.081,6	3.537,1	9.618,7	16	21	37	1-3	80	0,8-2,4
6	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch phân lô mới	HT-3	1.525,3	3.253,1	4.778,4	6	12	18	1-3	65	0,65-1,95
7	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	HT-4	3.740,7	-	3.740,7	11	-	11	1-3	80	0,8-2,4
8	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	HT-5	1.797,5	-	1.797,5	11	-	11	1-3	80	0,8-2,4
9	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch phân lô mới	HT-6	2.640,4	733,7	3.374,1	10	4	14	1-3	75	0,75-2,25

* Đối với các thửa đất ở hiện trạng chỉnh trang có diện tích đất ở $\leq 90 \text{ m}^2$, áp dụng mật độ xây dựng theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

7.2. Khu dân cư Láng Hạt thôn Hoà Thuỷ:

- Quy hoạch đất công trình công cộng từ quỹ đất UBND xã quản lý, phục vụ sinh hoạt cộng đồng, diện tích 0,43ha.

- Điều chỉnh các ô đất ở mới, chỉnh trang đất có nhà ở hiện trạng.

- Điều chỉnh, quy hoạch đất Công viên cây xanh, bố trí bãi đậu xe, đảm bảo kết nối dân cư, tạo không gian mở trong khu dân cư nông thôn mới. Định hướng cải tạo các khu mộ, nghĩa trang tự phát hiện trạng để quy hoạch đất Công viên cây xanh.

- Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông, các dịch vụ khác...) đáp ứng nhu cầu cơ bản và thiết yếu cho người dân, tạo mỹ quan và môi trường sống tốt hơn.

Cụ thể theo các Bảng tổng hợp sau:

Bảng 4: Bảng so sánh trước và sau điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất Láng Hạt thôn Hoà Thuỷ

Stt	Các loại đất	Năm 2014		Điều chỉnh		Chênh lệch Tăng +/giảm -	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích (A+B)		50.051,4	100,0	54.531,4	100,0	+4480,00	+8,2

A	Đất dân dụng (1+...+4)	50.051,4	100,0	48.288,9	88,6	-1762,50	-3,2
1	Đất công trình công cộng			4.323,4	7,9	+4323,40	+7,9
2	Đất công viên cây xanh	6.017,0	12,0	3.154,6	5,8	-2862,43	-5,2
3	Đất ở nông thôn (chính trang, phân lô)	34.363,7	68,7	25.761,3	47,2	-8602,40	-15,8
4	Đất giao thông đối nội	9.670,7	19,3	15.049,6	27,6	+5378,93	+9,9
B	Đất ngoài dân dụng			6.242,5	11,4	+6242,50	+11,4
1	Đất nghĩa trang chuyển thành công viên khi cải táng theo định hướng			3.532,4	6,5		
2	Đất giao thông đối ngoại			2.710,1	5,0		

**Bảng 5: Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh
điểm dân cư Láng Hạ thôn Hòa Thủy**

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số
I	Đất dân dụng (1+...+4)	DD	48.288,9	88,6	112	86,2	560
1	Đất công trình công cộng	CTCC	4.323,4	7,9		7,7	
2	Đất công viên cây xanh	CVCX	3.154,6	5,8		5,6	
3	3.1- Đất ở phân lô mới – nhà liền kề nông thôn	LK	21.215,9	38,9	105	40,4	525
	3.2- Đất ở hiện trạng chính trang	HT	4.545,4	8,3	7	129,9	35
4	Đất giao thông đối nội	GT	15.049,6	27,6		26,9	
Ii	Đất ngoài dân dụng	NDD	6.242,5	11,4			
1	Đất nghĩa trang chuyển thành công viên khi cải táng theo định hướng	NT	3.532,4	6,5			
2	Đất giao thông đối ngoại		2.710,1	5,0			
	Tổng diện tích		54.531,4	100,0	112		560

**Bảng 6: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất ở
điểm dân cư Láng Hạ thôn Hòa Thủy**

Stt	Các loại đất	Kí	Điều chỉnh	Tầng	Mật	Hệ số
-----	--------------	----	------------	------	-----	-------

		hiệu	Diện tích (m ²)			Số lô (lô)			cao	độ XD (%)	SD đất
			Chỉnh trang	Quy hoạch	Tổng cộng	Chỉnh trang	Quy hoạch	Tổng cộng			
Tổng cộng (1+...+5)		ONT	4.545,4	21.215,9	25.761,3	7	105	112			
1	Đất ở quy hoạch phân lô mới liền kề	LK-1	-	3.454,4	3.454,4	-	23	23	1-3	80	0,8-2,4
2	Đất ở quy hoạch phân lô mới liền kề	LK-2	-	1.734,2	1.734,2	-	16	16	1-3	80	0,8-2,4
3	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch phân lô mới	HT-1	940,6	845,9	1.786,5	2	5	7	1-3	80	0,8-2,4
4	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch phân lô mới	HT-2	1.758,1	7.168,8	8.926,9	2	23	25	1-3	65	0,65-1,95
5	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch phân lô mới	HT-3	1.846,7	8.012,6	9.859,3	3	38	41	1-3	80	0,8-2,4

* Đối với các thửa đất ở hiện trạng chỉnh trang có diện tích đất ở ≤ 90 m², áp dụng mật độ xây dựng theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

8. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật:

Theo nội dung thuyết minh và bản vẽ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư nông thôn xã Phước Hải, huyện Ninh Phước (điểm dân cư thôn Từ Tâm 2, Láng Hạt thôn Hoà Thủy).

9. Thành phần hồ sơ: Theo Điều 36 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

10. Kinh phí lập điều chỉnh quy hoạch: 240.973.837 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi triệu, chín trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm ba mươi bảy đồng).

(Kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Phước Hải: Tổ chức công bố công khai, lập kế hoạch thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện quản lý đất đai, xây dựng, môi trường trong khu vực quy hoạch theo nhiệm vụ chức năng đã quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường, Trưởng phòng Tài Chính Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Phước Hải và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND Huyện;
- UBND Huyện;
- Lưu: VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Ngô Khánh