

Số: 1661/QĐ-UBND

Ninh Phước, ngày 24 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
(tỷ lệ 1/500) Trung tâm xã Phước Thái, huyện Ninh Phước.**

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 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 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

- + Phía Bắc giáp: khu đất trồng cây hàng năm;
- + Phía Nam giáp: khu ruộng lúa;
- + Phía Đông giáp: khu ruộng lúa;
- + Phía Tây giáp: khu dân cư hiện có.

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 đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Thái;

- 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 trung tâm chính trị, văn hoá xã hội kết hợp khu ở của xã, xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với điều kiện thực tế phát triển trung tâm xã.

4. Quy mô dân số: Khoảng 1.805 người (330 hộ).

5. Các khu chức năng trong khu quy hoạch:

- Đất ở;
- Đất công trình công cộng (hành chính, thương mại – dịch vụ, văn hoá TDTT, giáo dục,...);
- Đất cây xanh;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Đất công trình phục vụ sản xuất.

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	≥ 3
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:

- Cập nhật, bổ sung đất Ban chỉ huy Quân sự xã, đất Trụ sở thôn Hoài Ni.
- Quy hoạch đất Trụ sở Công an xã từ phân đất sân bóng xã.
- Điều chỉnh đất Trường Mẫu giáo và Trường Tiểu học thành đất ở.
- Điều chỉnh dôi đất Chợ xã về gần công viên Trung tâm hiện nay. Khi đó, vị trí đã quy hoạch đất Chợ và đất thương mại dịch vụ chuyển thành đất ở.
- Nâng cấp Trường Mẫu giáo Hoài Ni (*gần Miếu Hoài Trung*) đáp ứng nhu cầu phục vụ cho các thôn Hoài Ni và Hoài Trung.
- Điều chỉnh các ô đất ở mới, chỉnh trang đất có nhà ở hiện trạng.
- Điều chỉnh hạ tầng (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.

Riêng các tuyến đường quy hoạch phía Tây Bắc nằm ngoài ranh quy hoạch Trung tâm xã là các tuyến hiện trạng và dọc các tuyến đường có các hộ dân sinh sống. Do vậy khu vực này sẽ không quy hoạch thêm trục giao thông giới hạn, mà chủ yếu chỉnh trang một phần lô đất có ký hiệu QH- A1.

Cụ thể theo các Bảng tổng hợp sau:

Bảng 1: Bảng so sánh trước và sau điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Stt	Các loại đất	Ký hiệu	Phê duyệt năm 2013		Điều chỉnh		Chênh lệch tăng (+)/ giảm (-)	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích (A+B)			21,23	100,00	21,23	100,00	0,00	0,00
A	Đất dân dụng (1+...+8)	-	20,08	94,59	20,03	94,35	-0,05	-0,24
1	Đất các khu ở	QH	11,35	53,48	12,97	61,09	+1,62	+7,61
1.1	- Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	5,25	-	8,03	-	+2,78	-
1.2	- Đất ở quy hoạch mới	OQH	6,10	-	4,94	-	-1,16	-
2	Đất tt. Hành chính - cơ quan	HC	0,31	1,46	0,40	1,88	+0,09	+0,42
2.1	- Ủy ban nhân dân xã	HC-1	0,31	-	0,19	-	-0,12	-
2.2	- Ban chỉ huy quân sự xã	HC-2			0,05		+0,05	-
2.3	- Trụ sở BQL thôn		-					
2.4	- Trụ sở công an xã	HC-3	-		0,15		+0,15	-
3	Đất CTCC - thương mại dịch vụ	CC	1,25	5,87	0,75	3,54	-0,50	-2,33
3.1	- Nhà văn hoá xã	CC-1	0,29	-	0,24	-	-0,05	-
3.2	- Bưu điện xã	CC-2	0,06	-	0,06	-	0,00	-

3.3	- Chợ xã	CC-3	0,51	-	0,45	-	-0,05	-
3.4	- Dịch vụ công cộng	CC-4	0,40	-	-	-	-0,40	-
4	Đất giáo dục	GD	1,41	6,64	0,46	2,15	-0,95	-4,49
4.1	- Trường tiểu học Hoài Trung	GD-1	0,49	-	0,46	-	-0,03	-
4.2	- Trường tiểu học	GD-2	0,60	-	-	-	-0,60	-
4.3	- Trường mẫu giáo	GD-3	0,32	-	-	-	-0,32	-
5	Đất thể dục - thể thao	TT	1,07	5,04	0,82	3,87	-0,25	-1,17
5.1	- Trung tâm thể dục - thể thao xã	TT-1	1,07	-	0,82	-	-0,25	-
6	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	CX	0,43	2,04	0,66	3,09	+0,22	+1,05
7	Đất cây xanh cách ly	CXL	-	-	0,03	0,15	+0,03	+0,15
8	Đất giao thông đối nội	DGT	4,26	20,06	3,94	18,57	-0,31	-1,48
8.1	- Đất giao thông đối nội	D&N	4,26	-	2,89	-	-1,37	-
8.2	- Đất giao thông nội bộ	DNB	-	-	1,05	-	1,05	-
B	Đất ngoài dân dụng (1+...+3)	-	1,15	5,41	1,20	5,65	+0,05	+0,24
1	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	TG	-	-	0,04	0,18	+0,04	+0,18
1.1	- Tôn giáo (cút)	TG-1	-	-	0,04	-	+0,04	-
2	Đất giao thông đối ngoại	DGT	1,15	5,41	1,15	5,41	0,00	0,00
3	Đất thủy lợi	DTL	-	-	0,01	0,06	+0,01	+0,06

Bảng 2: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất ở

Stt	Các loại đất	Ký hiệu	Điều chỉnh								
			Diện tích (ha)			Số lô (lô)			Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
			Chính trang (ha)	Quy hoạch (ha)	Tổng cộng	Chính trang (lô)	Quy hoạch (lô)	Tổng cộng			
Tổng cộng(1+...+25)			8,03	4,94	12,97	163	167	330	-	-	-
1	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH-A1	0,32	0,19	0,51	7	7	14	60	1-3	0,6-1,8
2	- Đất ở quy hoạch mới	QH-A2	-	0,12	0,12	-	4	4	60	1-3	0,6-1,8
3	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH-B	0,13	0,19	0,32	3	7	10	60	1-3	0,6-1,8
4	- Hiện trạng chính trang	QH-C	0,10	0,10	0,21	2	4	6	60	1-3	0,6-1,8

5	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- D1	1,39	0,12	1,51	28	4	32	60	1-3	0,6- 1,8
6	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- D2	0,90	0,03	0,94	18	1	19	60	1-3	0,6- 1,8
7	- Đất ở quy hoạch mới	QH- D3	-	0,18	0,18	-	6	6	60	1-3	0,6- 1,8
8	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- D4	0,11	0,05	0,17	2	2	4	60	1-3	0,6- 1,8
9	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH-E	0,12	0,44	0,56	3	15	18	60	1-3	0,6- 1,8
10	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH-F	0,05	0,37	0,42	2	13	15	60	1-3	0,6- 1,8
11	- Đất ở quy hoạch mới	QH-G	0,62	0,09	0,71	12	3	15	60	1-3	0,6- 1,8
12	- Hiện trạng chính trang	QH-H	0,17	0,63	0,80	4	21	25	60	1-3	0,6- 1,8
13	- Hiện trạng chính trang	QH- I1	0,43	0,12	0,55	9	4	13	60	1-3	0,6- 1,8
14	- hiện trạng chính trang	QH- I2	0,29	-	0,29	6	-	6	60	1-3	0,6- 1,8
15	- Hiện trạng chính trang	QH-J	1,13	-	1,13	23	-	23	60	1-3	0,6- 1,8
16	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- K1	0,60	0,34	0,94	12	11	23	60	1-3	0,6- 1,8
17	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- K2	0,46	0,24	0,70	10	8	18	60	1-3	0,6- 1,8
18	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- K3	0,47	-	0,47	9	-	9	60	1-3	0,6- 1,8
19	- Hiện trạng chính trang kết hợp quy hoạch mới	QH- K4	0,15	0,33	0,48	3	11	14	60	1-3	0,6- 1,8
20	- Đất ở quy hoạch mới	QH- K5	-	0,29	0,29	-	10	10	60	1-3	0,6- 1,8
21	- Đất ở quy hoạch mới	QH- K6	-	0,25	0,25	-	8	8	60	1-3	0,6- 1,8
22	- Đất ở quy hoạch mới	QH- K7	-	0,40	0,40	-	14	14	60	1-3	0,6- 1,8
23	- Hiện trạng chính	QH-	0,41	0,36	0,77	8	12	20	60	1-3	0,6-

	trang	L1										1,8
24	- Đất ở quy hoạch mới	QH-L2	-	0,10	0,10	-	2	2	60	1-3		0,6-1,8
25	- Hiện trạng chính trang	QH-M	0,15	-	0,15	3	-	3	60	1-3		0,6-1,8

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

Bảng 3: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng

Stt	Các loại đất	Ký hiệu	Điều chỉnh					Ghi chú	
			Diện tích hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất		
Tổng cộng (1+...+5)			-	2,07	2,47	-	-	-	-
1	Đất TT. Hành chính - Cơ quan	HC	0,25	0,40	-	-	-	-	-
1.1	- Ủy ban nhân dân xã	HC-1	0,19	0,19	40	1-3	0,4-1,2	Công trình hiện trạng nguyên	hiện giữ
1.2	- Ban chỉ huy quân sự xã	HC-2	0,06	0,05	40	1-3	0,4-1,2	Công trình hiện trạng nguyên	hiện giữ
1.3	- Trụ sở BQL thôn								
1.4	- Trụ sở công an xã	HC-3	-	0,15	40	1-3	0,4-1,2	Công trình quy hoạch mới	
2	Đất CTCC - thương mại dịch vụ	CC	0,27	0,75	-	-	-	-	-
2.1	- Nhà văn hoá xã	CC-1	0,21	0,24	40	1-3	0,4-1,2	Công trình hiện trạng nguyên	hiện giữ
2.2	- Bưu điện xã	CC-2	0,06	0,06	40	1-3	0,4-1,2	Công trình hiện trạng nguyên	hiện giữ
2.3	- Chợ xã	CC-3	-	0,45	40	1-2	0,4-0,8	Công trình quy hoạch mới	
3	Đất giáo dục	GD	0,46	0,46	-	-	-	-	-
3.1	- Trường tiểu học Hoài Trung	GD-1	0,46	0,46	40	2-3	0,8-1,2	Công trình hiện trạng nguyên	hiện giữ
4	Đất thể dục - thể thao	TT	1,05	0,82	-	-	-	-	-

4.1	- Trung tâm thể dục - thể thao xã	TT-1	1,05	0,82	40	1	0,40	Công trình hiện trạng nguyên giữ
5	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	TG	0,04	0,04	-	-	-	-
5.1	- Tôn giáo (cút)	TG-1	0,04	0,04	40	1	0,4	Công trình hiện trạng nguyên giữ

Bảng 4: Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh

Stt	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)			
				Mặt nước	Công trình	Sân đường	Cây xanh
Tổng cộng (1+2)		-	0,69	-	-	-	-
1	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	CX	0,66	-	-	-	-
1.1	- Đất cây xanh, công viên - vườn hoa	CX-1	0,54	10	5	5	80
1.2	- Đất cây xanh, vườn hoa	CX-2	0,12	-	5	5	90
2	Đất cây xanh cách ly	CXL	0,03	-	-	-	-
2.1	- Đất cây xanh cách ly	CXL-1	0,03	-	-	5	95

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) Trung tâm xã Phước Thái, huyện Ninh Phước.

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: 214.800.508 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười bốn triệu, tám trăm ngàn, năm trăm lẻ tám đồng).

(Kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Phước Thái: 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 Thái 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



