

Số: /QĐ-UBND

Ninh Phước, ngày tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
(tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư nông thôn xã Phước Sơn, huyện Ninh Phước
(điểm thôn Ninh Quý 1 và thôn Ninh Quý 3.2).**

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 hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Công văn số 2447/SXD-QLQHKT&NO ngày 18/7/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý kiến chuyên môn đối với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn xã Phước Sơn, 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 42/QĐ-UBND ngày 20/02/2024 của UBND xã Phước Sơn 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 1871/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND Huyện về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Sơn, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 18/03/2014 của UBND huyện Ninh Phước về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, Điểm dân cư nông thôn xã Phước Sơn, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 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 Sơn, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Thông báo số 1124-TB/HU ngày 17/12/2024 của Huyện uỷ Ninh Phước kết luận của Ban Thường vụ Huyện uỷ tại cuộc họp ngày 12/12/2024;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 777/TTr-PKTHT ngày 27/12/2024 và Báo cáo số 776/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 Sơn, huyện Ninh Phước (điểm thôn Ninh Quý 1 và thôn Ninh Quý 3.2), 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 Sơn, huyện Ninh Phước (điểm thôn Ninh Quý 1 và thôn Ninh Quý 3.2).

(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 1534/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND huyện Ninh Phước)

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

a) Quy mô: **9,47ha**, được phê duyệt tại Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 18/03/2014 của UBND Huyện. Gồm Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 1 (diện tích 3,876ha) và Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 3.2 (diện tích 5,594ha).

b) Ranh giới:

- Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 1:

+ Phía Bắc: Giáp đất canh tác thôn Ninh Quý 1;

+ Phía Nam: Giáp đất canh tác thôn Ninh Quý 1;

+ Phía Đông: Giáp đất canh tác thôn Ninh Quý 1.

+ Phía Tây: Giáp đất trung tâm mới của xã Phước Sơn.

- Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 3.2:

+ Phía Bắc: giáp đường tỉnh lộ 708;

+ Phía Nam: giáp đất canh tác thôn Ninh Quý 3;

+ Phía Đông: giáp đất canh tác thôn Ninh Quý 3;

+ Phía Tây: giáp đất canh tác thôn Ninh Quý 3.

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 Sơn;

- 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;

- Xây dựng, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật – xã hội; 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: Tổng 02 Điểm dân cư khoảng 917 người (229 hộ). Trong đó, Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 1 khoảng 354 người (88 hộ) và Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 3.2 khoảng 563 người (141 hộ).

5. Các khu chức năng trong khu quy hoạch:

- Đất ở;

- Đất công trình công cộng;

- Đất công viên cây xanh;

- Đất bãi đỗ xe;

- Đất giao thông.

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	120 (Q _{SH})
6	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người/năm	≥ 400
7	Thoát nước thải sinh hoạt	% Q _{SH}	85
8	Chất thải rắn	kg/người-ngđ	≥ 1,3
9	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	% lượng chất thải	≥ 85

7. Quy hoạch sử dụng đất:

7.1. Điểm dân cư mới thôn Ninh Quý 1:

- Cập nhật tuyến Tỉnh lộ 708 theo quy hoạch giao thông của Tỉnh; bố trí đường gom dọc tỉnh lộ 708, đảm bảo kết nối đường dẫn vào đường nội bộ và tình hình trật tự an toàn giao thông khu vực quy hoạch.

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

- Quy hoạch đất Trụ sở Ban quản lý thôn Ninh Quý 1. Do bố trí đường gom dọc tỉnh lộ 708 làm giảm quỹ đất Trụ sở thôn Ninh Quý 1 hiện có.

- Quy hoạch đất Công viên cây xanh, bãi đỗ xe. Tạo mỹ quan và môi trường sống tốt hơn, đảm bảo hoạt động phòng cháy chữa cháy trong khu dân cư.

- Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật 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 Ninh Quý 1

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Phê duyệt năm 2014		Điều chỉnh		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích đất
			(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)
I	Đất ở		29.764,00	76,79	23.884,17	61,62	-5.879,83
1	Đất ở phân lô mới	OPL	25.104,00	64,77	19.518,13	50,36	-5.585,87
2	Đất ở chỉnh trang	OCT	4.660,00	12,02	4.366,04	11,26	-293,96

II	Đất trụ sở ban quản lý thôn Ninh Quý 1	CC			756,11	1,95	+756,11
III	Đất công viên cây xanh	CX			1.680,96	4,34	+1.680,96
IV	Đất bãi đậu xe	P			1.267,52	3,27	+1.267,52
V	Đất giao thông		8.994,00	23,21	11.169,24	28,82	+2.175,24
Tổng cộng:			38.758,00	100,00	38.758,00	100,00	0,00

**Bảng 2: Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh
Điểm dân cư thôn Ninh Quý 1**

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
I	Đất ở		23.884,17	61,62
1	Đất ở phân lô mới	OPL	19.518,13	50,36
2	Đất ở chỉnh trang	OCT	4.366,04	11,26
II	Đất Trụ sở Ban quản lý thôn Ninh Quý 1	CC	756,11	1,95
III	Đất công viên cây xanh	CX	1.680,96	4,34
IV	Đất bãi đậu xe	P	1.267,52	3,27
V	Đất giao thông		11.169,24	28,82
Tổng cộng:			38.758,00	100,00

Bảng 3: Chỉ tiêu sử dụng đất Điểm dân cư thôn Ninh Quý 1

TT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích	Số lô	Mật độ XD tối đa	Tầng cao	Hệ số SDD tối đa
			(m ²)	(lô)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đất ở		23.884,17	71			
1	Đất ở phân lô mới	OPL	19.518,13	71			
	Đất ở phân lô mới - 1	OPL-1	3.134,78	11	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 2	OPL-2	4.530,75	15	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 3	OPL-3	2.110,79	7	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 4	OPL-4	3.341,41	13	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 5	OPL-5	6.400,40	25	65	1-3	1,95

I	Đất ở		42.261,00	75,55	36.882,79	65,94	-5.378,21
1	Đất ở phân lô mới	OPL	29.900,00	53,45	14.446,33	25,83	-15.453,67
2	Đất ở chỉnh trang	OCT	12.361,00	22,10	22.436,46	40,11	+10.075,46
II	Đất công viên cây xanh	CX			1.871,79	3,35	+1.871,79
III	Đất bãi đỗ xe	P			1.355,55	2,42	+1.355,55
IV	Đất giao thông		13.677,00	24,45	15.827,87	28,30	+2.150,87
Tổng cộng:			55.938,00	100,00	55.938,00	100,00	0,00

**Bảng 5: Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh
Điểm dân cư thôn Ninh Quý 3.2**

TT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
I	Đất ở		36.882,79	65,94
1	Đất ở phân lô mới	OPL	14.446,33	25,83
2	Đất ở chỉnh trang	OCT	22.436,46	40,11
II	Đất công viên cây xanh	CX	1.871,79	3,35
III	Đất bãi đậu xe	P	1.355,55	2,42
IV	Đất giao thông		15.827,87	28,30
Tổng cộng:			55.938,00	100,00

Bảng 6: Chỉ tiêu sử dụng đất Điểm dân cư thôn Ninh Quý 3.2

TT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích	Số lô	Mật độ XD tối đa	Tầng cao	Hệ số SDD tối đa
			(m ²)	(lô)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đất ở		36.882,79	51			
1	Đất ở phân lô mới	OPL	14.446,33	51			
	Đất ở phân lô mới - 1	OPL-1	609,16	2	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 2	OPL-2	1.104,46	4	65	1-3	1,95

	Đất ở phân lô mới - 3	OPL-3	1.679,68	6	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 4	OPL-4	1.861,97	6	60	1-3	1,8
	Đất ở phân lô mới - 5	OPL-5	706,39	2	60	1-3	1,80
	Đất ở phân lô mới - 6	OPL-6	5.895,58	21	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 7	OPL-7	2.589,09	10	65	1-3	1,95
2	Đất ở chỉnh trang	OCT	22.436,46				
	Đất ở chỉnh trang - 1	OCT-1	2.042,66		65	1-3	2,0
	Đất ở chỉnh trang - 2	OCT-2	1.499,40		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 3	OCT-3	1.224,56		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 4	OCT-4	573,86		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 5	OCT-5	1.001,80		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 6	OCT-6	752,25		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 7	OCT-7	1.276,60		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 8	OCT-8	3.749,59		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 9	OCT-9	1.903,00		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 10	OCT-10	901,23		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 11	OCT-11	5.803,48		70	1-3	2,1
	Đất ở chỉnh trang - 12	OCT-12	1.708,03		70	1-3	2,1
II	Đất công viên cây xanh	CX	1.871,79				
1	Đất công viên cây xanh - 1	CX-1	1.317,80		5	1	0,05
2	Đất công viên cây xanh - 2	CX-2	553,99		5	1	0,05
III	Đất bãi đậu xe	P	1.355,55		20	1	0,2
IV	Đất giao thông		15.827,87				
Tổng cộng:			55.938,00	51			

* 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.

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 Sơn, huyện Ninh Phước (điểm thôn Ninh Quý 1 và thôn Ninh Quý 3.2).

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: 214.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười bốn triệu đồng).

(Kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Phước Sơn: 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 Sơn 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