

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 Thuận,  
huyện Ninh Phước (điểm thôn Thuận Hoà).**

**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 2439/SXD-QLQHKT&NO' ngày 18/7/2024 của Sở Xây dựng về việc 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 Thuận, 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 23/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của UBND xã Phước Thuận 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 1869/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND Huyện về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Thuận, huyện Ninh Phước;*

*Căn cứ Quyết định 2371/QĐ-UBND ngày 06/10/2014 của UBND huyện Ninh Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phước Thuận, huyện Ninh Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 1535/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 Thuận, huyện Ninh Phước;*

*Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 763/TTr-PKTHT ngày 27/12/2024 và Báo cáo số 762/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 Thuận, huyện Ninh Phước (điểm thôn Thuận Hoà), 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 Thuận, huyện Ninh Phước (điểm thôn Thuận Hoà).

*(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 1535/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND huyện Ninh Phước)*

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

a) Quy mô: **12,68ha**, được phê duyệt tại Quyết định số 2371/QĐ-UBND ngày 06/10/2014 của UBND Huyện.

b) Ranh giới:

- + Phía Đông giáp: đường liên thôn và khu trung tâm;
- + Phía Tây giáp: bờ tràn và đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp: đất trồng lúa;
- + Phía Bắc giáp: đất trồng cây lâu năm.

## 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 Thuận;

- 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; 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 984 người (246 hộ).

## 5. Các khu chức năng trong khu quy hoạch:

- Đất ở;
- Đất công viên cây xanh;
- Đất bãi đậu 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 <sup>2</sup> /người	≥ 5
2	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 25
3	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	≥ 3
4	Đất giao thông và HTKT	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
5	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	120 (Q <sub>SH</sub> )
6	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người/năm	≥ 400
7	Thoát nước thải sinh hoạt	% Q <sub>SH</sub>	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:

- Cập nhật tuyến đường sắt cao tốc Bắc – Nam, 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 đất kỹ thuật thành đất ở.

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

- Quy hoạch đất Công viên cây xanh, bãi đậu xe. Tạo không gian mở, đảm bảo hoạt động phòng cháy chữa cháy trong khu dân cư.

- 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**

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Quy hoạch phê duyệt năm 2014		Điều chỉnh		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
			Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>98.910,93</b>	<b>78,03</b>	<b>63.286,95</b>	<b>49,92</b>	<b>-35.623,98</b>
1	Đất ở phân lô mới	PL	85.835,02	67,71	34.567,66	27,27	-51.267,36
2	Đất ở chỉnh trang	CT	13.075,91	10,31	28.719,29	22,66	+15.643,38
<b>II</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>CX</b>			<b>2.918,02</b>	<b>2,30</b>	<b>+2.918,02</b>
<b>III</b>	<b>Đất bãi đậu xe</b>	<b>P</b>			<b>2.340,09</b>	<b>1,85</b>	<b>+2.340,09</b>
<b>IV</b>	<b>Đất kỹ thuật</b>	<b>KT</b>	<b>577,23</b>	<b>0,46</b>			<b>-577,23</b>
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh hành lang ATDB, bảo vệ mương</b>		<b>17.436,67</b>	<b>13,75</b>	<b>18.333,29</b>	<b>14,46</b>	<b>+896,62</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông + đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam</b>		<b>9.842,84</b>	<b>7,76</b>	<b>39.889,32</b>	<b>31,47</b>	<b>+30.046,48</b>
<b>Tổng cộng (I+...+VI)</b>			<b>126.767,67</b>	<b>100,00</b>	<b>126.767,67</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>

**Bảng 2: Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh**

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Dân số	Chỉ tiêu
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)	(m <sup>2</sup> /người)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>63.286,95</b>	<b>49,92</b>	984	<b>64,35</b>

1	Đất ở phân lô mới	PL	34.567,66	27,27		35,15
2	Đất ở chỉnh trang	CT	28.719,29	22,66		29,20
<b>II</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>2.918,02</b>	<b>2,30</b>		<b>2,97</b>
<b>III</b>	<b>Đất bãi đậu xe</b>	<b>P</b>	<b>2.340,09</b>	<b>1,85</b>		<b>2,38</b>
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh hàng lang ATDB, bảo vệ mương</b>		<b>18.333,29</b>	<b>14,46</b>		<b>18,64</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông + đường sắt cao tốc Bắc - Nam</b>		<b>39.889,32</b>	<b>31,47</b>		<b>40,56</b>
<b>Tổng cộng (I+...+IV)</b>			<b>126.767,67</b>	<b>100,00</b>		<b>128,89</b>

**Bảng 3: Chỉ tiêu sử dụng đất**

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích đất	Số lô	Mật độ XD tối đa	Tầng cao	Hệ số SDD tối đa
			(m <sup>2</sup> )	(lô)	(%)	(tầng)	(lần)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>63.286,95</b>	<b>131</b>			
1	Đất ở phân lô mới	PL	34.567,66	131	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 1	PL-1	2.622,04	10	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 2	PL-2	4.644,38	17	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 3	PL-3	5.156,80	20	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 4	PL-4	7.751,06	29	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 5	PL-5	9.423,26	36	65	1-3	1,95
	Đất ở phân lô mới - 6	PL-6	4.970,12	19	65	1-3	1,95
2	Đất ở chỉnh trang	CT	28.719,29		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 1	CT-1	3.331,44		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 2	CT-2	6.883,58		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 3	CT-3	6.824,23		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 4	CT-4	1.789,56		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 5	CT-5	1.255,17		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 6	CT-6	1.560,19		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 7	CT-7	3.936,02		65	1-3	1,95
	Đất ở chỉnh trang - 8	CT-8	3.139,10		65	1-3	1,95
<b>II</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>2.918,02</b>				
1	Đất công viên cây xanh - 1	CX-1	1.506,21		5	1	0,05
2	Đất công viên cây xanh - 2	CX-2	1.411,81		5	1	0,05
<b>III</b>	<b>Đất bãi đậu xe</b>	<b>P</b>	<b>2.311,06</b>				
1	Bãi đậu xe -1	P1	2.340,09		20	1	0,2
2	Bãi đậu xe -2	P2	1.150,92		20	1	0,2

IV	Đất cây xanh hành lang ATDB, bảo vệ nương		18.333,29				
V	Đất giao thông + đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam		39.889,32				
<b>Tổng cộng (I+...+V)</b>			<b>126.767,67</b>	<b>131</b>			

\* Đối với các thửa đất ở hiện trạng chỉnh trang có diện tích đất ở  $\leq 90$  m<sup>2</sup>, 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 Thuận, huyện Ninh Phước (điểm thôn Thuận Hoà).

**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: 287.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi bảy triệu đồng).

(Kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí)

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. UBND xã Phước Thuận: 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 Thuận 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**