

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 Hữu,
huyện Ninh Phước (điểm thôn Mông Đức và Thành Đức).**

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 2268/SXD-QLQHKT&NO ngày 04/7/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn xã Phước Hữu, 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 90/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND xã Phước Hữu về việc chuyển nguồn kinh phí năm 2023 sang năm 2024 để tiếp tục sử dụng và thực hiện nhiệm vụ (Đợt 3);

Căn cứ Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND Huyện về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Hữu, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 3441/QĐ-UBND ngày 16/10/2015 của UBND huyện Ninh Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phước Hữu, huyện Ninh Phước;

Căn cứ Quyết định số 1533/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 Hữu, 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 775/TTr-PKTHT ngày 27/12/2024 và Báo cáo số 774/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 Hữu, huyện Ninh Phước (điểm thôn Mông Đức và Thành Đức), 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 Hữu, huyện Ninh Phước (điểm thôn Mông Đức và Thành Đức).

(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 1533/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND huyện Ninh Phước)

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

a) Quy mô: **22,652ha**, được phê duyệt tại Quyết định số 3441/QĐ-UBND ngày 16/10/2015 của UBND Huyện. Gồm, Khu dân cư thôn Mông Đức (diện tích 7,559ha) và Khu dân cư thôn Thành Đức (diện tích 15,093ha).

b) Ranh giới:

- Khu dân cư thôn Mông Đức:
 - + Bắc giáp: Khu đất sản xuất;
 - + Nam giáp: Khu đất sản xuất;
 - + Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu;
 - + Đông giáp: Khu quy hoạch trung tâm xã.
- Khu dân cư thôn Thành Đức:
 - + Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu;
 - + Nam giáp: Khu đất sản xuất;
 - + Tây giáp: Đường bê tông liên thôn;
 - + Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu.

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 Hữu;
- 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 khu dân cư khoảng 1.560 người (390 hộ). Trong đó, Khu dân cư thôn Mông Đức khoảng 612 người (153 hộ) và Khu dân cư thôn Thành Đức khoảng 948 người (237 hộ).

5. Các khu chức năng trong khu quy hoạch:

- Đất ở;
- Đất công viên cây xanh;
- Đất bãi đậu xe.
- 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	≥ 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. Khu dân cư thôn Mông Đức:

- Cập nhật tuyến đường sắt cao tốc, đường Huyện ĐH.24 theo quy hoạch ngành giao thông; bố trí đường gom dọc tuyến đường sắt cao tốc, 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 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 Khu dân cư thôn Mông Đức

Stt	Loại đất	Năm 2015		Điều chỉnh		Chênh lệch tăng +/giảm -	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	51.776,2	68,49	44.995,5	59,52	-6.780,7	-8,97
1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	39.978,5	52,89	23.988,5	31,73	-15.990	-21,15
2	Đất ở phân lô mới	11.797,7	15,61	21.007,0	27,79	+9.209,3	+12,18
II	Đất công viên cây xanh	2.552,6	3,38	1.690,5	2,24	-862,1	-1,14
III	Đất bãi đỗ xe	-	-	428,6	0,57	+428,6	+0,57
III	Đất giao thông	21.265,8	28,13	28.480,0	37,67	+7.214,2	+9,54
Tổng diện tích		75.594,6	100,00	75.594,6	100,00	0	0

**Bảng 2: Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh
Khu dân cư thôn Mông Đức**

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	44,995.5	59,52
1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	23,988.5	31,73
2	Đất ở phân lô mới	21,007.0	27,79
II	Đất công viên cây xanh	1,690.5	2,24
III	Đất bãi đỗ xe	428.6	0,57
III	Đất giao thông	28,480.0	37,67
Tổng diện tích		75.594,6	100,00

Bảng 3: Chỉ tiêu sử dụng đất Khu dân cư thôn Mông Đức

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Số lô	Tầng cao	Mật độ XD (%)	Hệ số SD đất
I	Đất ở		44,995.5	-			
1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang		23,988.5	-	1-3	70	0,7-2,1
2	Đất ở phân lô mới		21,007.0	79			
2.1	Đất ở phân lô mới 1	A1	3,317.0	13	1-3	70	0,7-2,1
2.2	Đất ở phân lô mới 2	A2	3,211.0	11	1-3	70	0,7-2,1
2.3	Đất ở phân lô mới 3	A3	1,456.0	5	1-3	70	0,7-2,1
2.4	Đất ở phân lô mới 4	A4	892.0	3	1-3	70	0,7-2,1
2.5	Đất ở phân lô mới 5	A5	3,800.0	14	1-3	70	0,7-2,1
2.6	Đất ở phân lô mới 6	A6	3,541.0	13	1-3	70	0,7-2,1
2.7	Đất ở phân lô mới 7	A7	4,790.0	20	1-3	70	0,7-2,1
II	Đất công viên cây xanh		1,690.5				
1	Công viên cây xanh 1	CX1	352.7		1	5	0,05
2	Công viên cây xanh 2	CX2	481.5		1	5	0,05
2	Công viên cây xanh 3	CX3	856.3		1	5	0,05
III	Đất bãi đỗ xe	P	428.6	-	1	20	0,2
IV	Đất giao thông		28,480.0				
Tổng diện tích			75,594.6	-			

* 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.

7.2. Điểm dân cư thôn Thành Đức:

- Cập nhật tuyến Tỉnh lộ 709B theo quy hoạch ngành giao thông Tỉnh.
- Điều chỉnh các ô đất ở mới, chỉnh trang đất có nhà ở hiện trạng.
- 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 4: Bảng so sánh trước và sau điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất Khu dân cư thôn Thành Đức

Stt	Loại đất	Năm 2015		Điều chỉnh		Chênh lệch tăng +/-giảm -	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng	5.058,2	3,4	-	-	-5.058,2	-3,4
II	Đất công trình giáo dục	17.367,0	11,5	16.671,0	11,0	-696,0	-0,5
III	Đất ở	75.490,2	50,0	71.323,6	47,3	-4.166,6	-3,0
1	Đất ở hiện trạng chính trang	22.880,1	15,2	35.114,6	23,3	+12.234,5	+8,1
2	Đất ở phân lô mới	52.610,1	34,9	36.209,0	24,0	-16.401,1	-10,9
IV	Đất cây xanh - TDTT	13.589,2	9,0	13.784,6	9,1	+195,4	+0,1
V	Đất bãi đỗ xe	-	-	2.758,2	1,8	+2.758,2	+1,8
VI	Đất giao thông	39.429,8	26,1	46.397,0	30,7	+6.967,2	+1,8
Tổng diện tích đất		150.934,4	100,0	150.934,4	100,0	0	0

Bảng 5: Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh Khu dân cư thôn Thành Đức

Stt	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình giáo dục	16.671,0	11,05
1	Trường Mẫu giáo	3.272,0	2,17
2	Trường Tiểu học	5.080,0	3,37
3	Trường TH cơ sở	8.319,0	5,51
II	Đất ở	71.323,6	47,25
1	Đất ở hiện trạng chính trang	35.114,6	23,26
2	Đất ở phân lô mới	36.209,0	23,99
III	Đất cây xanh	13.784,6	9,13
IV	Đất bãi đỗ xe	2.758,2	1,83
V	Đất giao thông	46.397,0	30,74
Tổng diện tích		150.934,4	100,00

Bảng 6: Chỉ tiêu sử dụng đất Khu dân cư thôn Thành Đức

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Số lô	Tầng cao	Mật độ XD (%)	Hệ số SD đất
I	Đất công trình Giáo dục		16.671,0	-			
1	Trường Mẫu giáo	MG	3.272,0	-	1-2	40	0,4-0,8
2	Trường Tiểu học	TH	5.080,0	-	1-3	40	0,4-1,2
3	Trường TH cơ sở	THCS	8.319,0	-	2-3	40	0,8-1,2
II	Đất ở		71.323,6	-			
1	Đất ở hiện trạng chính trang		35.114,6	-	1-3	70	0,7-2,1
2	Đất ở phân lô mới		36.209,0	125			
2.1	Đất ở phân lô mới 1	A1	4.727,0	16	1-3	70	0,7-2,1
2.2	Đất ở phân lô mới 2	A2	2.384,0	8	1-3	70	0,7-2,1
2.3	Đất ở phân lô mới 3	A3	3.948,0	14	1-3	70	0,7-2,1
2.4	Đất ở phân lô mới 4	A4	2.389,0	8	1-3	70	0,7-2,1
2.5	Đất ở phân lô mới 5	A5	2.057,0	7	1-3	70	0,7-2,1
2.6	Đất ở phân lô mới 6	A6	1.171,0	4	1-3	70	0,7-2,1
2.7	Đất ở phân lô mới 7	A7	4.200,0	14	1-3	70	0,7-2,1
2.8	Đất ở phân lô mới 8	A8	3.506,0	12	1-3	70	0,7-2,1
2.9	Đất ở phân lô mới 9	A9	1.774,0	6	1-3	70	0,7-2,1
2.10	Đất ở phân lô mới 10	A10	2.306,0	9	1-3	70	0,7-2,1
2.11	Đất ở phân lô mới 11	A11	4.492,0	15	1-3	70	0,7-2,1
2.12	Đất ở phân lô mới 12	A12	3.255,0	12	1-3	70	0,7-2,1
III	Đất cây xanh		13.784,6	-			
1	Công viên cây xanh 1	CX1	517,7	-		5	0,05
2	Công viên cây xanh 2	CX2	1.543,4	-		5	0,05
4	TT thể dục thể thao thôn	CX-TDĐT	11.723,5	-	1	5	0,05
IV	Đất bãi đỗ xe		2.758,2				
1	Đất bãi đỗ xe 1	P1	1.350,2		1	20	0,2
2	Đất bãi đỗ xe 2	P2	1.408,0		1	20	0,2
V	Đất giao thông		46.397,0	-	-	-	
Tổng diện tích			150.934,4				

* Đối với các thửa đất ở hiện trạng chính 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 Hữu, huyện Ninh Phước (điểm thôn Mông Đức và Thành Đức).

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: 480.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi triệu đồng.

(Kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Phước Hữu: 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 Hữu 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