

Số: 3168/QĐ-UBND

Ninh Sơn, ngày 15 tháng 11 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư HTX Dịch Vụ Nông Nghiệp Đặc Nhon, xã Nhon Sơn, huyện Ninh Sơn.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH SƠN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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/QH2013; Luật số 62/2020/QH2014 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ 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 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 07/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 11/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 697/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc thu hồi đất của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Đắc Nhơn, giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Ninh Sơn quản lý;*

*Căn cứ Quyết định số 2995/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2012 của UBND huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Thông báo số 263/TB-UBND ngày 09/08/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn về việc chấp thuận giải thể Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Đắc Nhơn;*

*Căn cứ Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 14/11/2023 của Hội đồng nhân dân huyện Ninh Sơn về việc Thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư HTX Dịch vụ Nông nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 3320/SXD-QLQHKT&NO ngày 07/10/2022 của SXD Ninh Thuận về việc ý kiến chuyên môn đề cương nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư HTX dịch vụ nông nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư HTX dịch vụ nông nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND huyện Ninh Sơn về việc giao bổ sung dự toán chi NSNN năm 2023 cho phòng Kinh tế và Hạ tầng kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư HTX dịch vụ nông nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 07/8/2023 của UBND huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư HTX dịch vụ nông nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 2487/UBND-TH ngày 29/8/2022 của UBND huyện Ninh Sơn về việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện bán đấu giá QSD đất Khu Dân cư HTX Dịch Vụ Nông Nghiệp Đắc Nhơn xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 3238/SXD-QLQHKT&NO ngày 25/9/2023 của Sở Xây dựng ý kiến về Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư HTX Dịch vụ nông nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn;*

*Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 178/BCTĐ-KTHT ngày 15/11/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Dân Cư HTX Dịch Vụ Nông Nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn với những nội dung như sau:

### **I. Thông tin chung:**

1. Tên đồ án quy hoạch xây dựng: Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Dân Cư HTX Dịch Vụ Nông Nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn.
2. Địa điểm: Xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.
3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
4. Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn.
5. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Xây dựng Linh Việt.
6. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

### **II. Nội dung đồ án Quy hoạch:**

#### **1. Mục tiêu:**

- Xây dựng một khu dân cư mới với tính chất là khu dân cư theo các tiêu chí của nông thôn mới, tạo được quỹ nhà ở cho nhân dân và ổn định đời sống nhân dân trong khu vực.

- Tạo quỹ đất ở lâu dài, khai thác quỹ đất nhằm mang lại hiệu quả sử dụng đất phù hợp với chủ trương phát triển chung của huyện Ninh Sơn, hạn chế

tình trạng đất đai bỏ hoang gây lãng phí tài nguyên, hạn chế xây dựng trái phép, lấn chiếm đất công tại địa bàn xã Nhơn Sơn.

- Góp phần từng bước phủ kín các khu vực nhỏ lẻ tại địa bàn xã Nhơn Sơn theo mục tiêu phát triển mở rộng điểm dân cư của nông thôn mới, để phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nông thôn.

- Làm cơ sở để triển khai các bước lập các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, quản lý xây dựng sau khi quy hoạch được phê duyệt, khai thác tiềm năng thương mại dịch vụ, du lịch, văn hóa ... địa phương.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi công trình, cấp phép xây dựng công trình, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch, xây dựng và phát triển nông thôn về sử dụng đất đai.

## 2. Tính chất:

Là Khu dân cư mới phục vụ tiện nghi nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực quy hoạch và người dân các vùng lân cận.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất:

### 3.1. Phạm vi đất đai và ranh giới lập đồ án quy hoạch:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 4.681m<sup>2</sup> (Bao gồm 4.171m<sup>2</sup> diện tích lập quy hoạch và 510m<sup>2</sup> diện tích thuộc hành lang giao thông để nghiên cứu định hướng không gian) dân số quy hoạch khoảng 100 – 140 người.

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp: Tuyên đường Ngã ba Đắc Nhơn đi Lương Tri.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu.

**3.2. Hiện trạng sử dụng đất:** Trong khu vực dự án có công trình xây dựng có trụ sở thôn Đắc Nhơn 2 trước đây.... Diện tích và tỷ trọng các loại đất được tổng hợp qua bảng tổng hợp đánh giá sơ bộ sau:

### BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất bằng chưa sử dụng	3.934,8	89,3

2	Đất công trình công cộng - Trụ sở Thôn Đắc Nhơn 2	236,1	5,4
3	Hành Lang ATĐB	232,98	5,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.403,98</b>	<b>100,00</b>

### 3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

**Bảng 1: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Cơ cấu sử dụng đất</b>		
1.1	Đất đơn vị ở bình quân toàn khu vực	m <sup>2</sup> / người	≥25
	Lô đất ở	m <sup>2</sup> / lô	≤ 300
1.2	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> / người	5–15
	Trụ sở thôn	m <sup>2</sup> / lô	≤500
1.3	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> / người	≥3
1.4	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật	m <sup>2</sup> / người	5
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về kiến trúc quy hoạch</b>		
	<b>Mật độ xây dựng</b>	<b>%</b>	
2.1	Nhà ở	%	90
2.2	Đất công trình công cộng	%	30 – 40
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về tầng cao</b>	<b>Số tầng</b>	
3.1	Đất ở	Tầng	1 – 3
3.2	Đất công trình công cộng	Tầng	1 – 2
<b>4</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>	-	
4.1	Mật độ đường	km/km <sup>2</sup>	≥13,3
4.2	Mật độ công thoát nước mưa	%	100% đường GT có hệ thống thoát nước mưa
4.3	Cấp nước sinh hoạt nhà ở nông thôn Qsh	l/ng-ngđ	120

<b>STT</b>	<b>Tên chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
4.4	Cấp nước cơ quan, CTCC	%	10Qsh
4.5	Nước rửa đường, tưới cây	%	8Qsh
4.6	Nước dự phòng	%	10Qsh
4.7	Cấp điện sinh hoạt	kWh/ hộ	3
4.8	Cấp điện CTCC- nhà văn hóa	kW/m2 sàn	0.03
4.9	Chiếu sáng đường phố, vườn hoa	kW/đèn	0.08
4.10	Thoát nước thải sinh hoạt	%Qsh	85
4.11	Thoát nước thải CQ, CTCC	l/m2 sàn	≥1,6
4.12	Chất thải rắn	kg/ng-ngđ	1,3
4.13	Thu gom chất thải rắn	%	≥85
4.14	Thông tin liên lạc	Thuê bao/hộ	≥1
<b>5</b>	<b>Chuẩn bị kỹ thuật</b>		
5.1	Nền công trình	Độ đầm chặt	K85
5.2	Nền đường giao thông	Độ đầm chặt	K90

**Bảng 2: Cơ cấu sử dụng đất:**

<b>STT</b>	<b>THÀNH PHẦN ĐẤT</b>	<b>KÝ HIỆU ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH ĐẤT</b>	<b>TỶ LỆ</b>
			<b>(m2)</b>	<b>(%)</b>
<b>A</b>	<b>Đất quy hoạch</b>	<b>(I+II+III)</b>	<b>4.004,4</b>	<b>96%</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>DO</b>	<b>2.767,7</b>	<b>66%</b>
1.1	Đất ở phân lô 1	QH-A	392,40	9%
1.2	Đất ở phân lô 2	QH-B	863,3	21%
1.3	Đất ở phân lô 3	QH-C	708,1	17%
1.4	Đất ở phân lô 4	QH-D	803,9	19%
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>DCTCC</b>	<b>236,29</b>	<b>6%</b>
<b>III</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>DGT</b>	<b>1.000,48</b>	<b>24%</b>

<b>B</b>	<b>Đất hành lang atđb</b>		<b>166,55</b>	<b>4%</b>
<b>C</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(A+B)</b>	<b>4.171</b>	<b>100,00</b>

### **Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu không gian:**

- Đất ở Quy mô 2.767,7 m<sup>2</sup>, chiếm 66% diện tích khu vực quy hoạch. Nhà chia lô trung bình từ 100 – 130 m<sup>2</sup>, mặt tiền 5m-7m (trừ các lô đầu hồi). Bố trí dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch, bố trí được khoảng 24 lô cho khoảng 100 - 140 người (trung bình 4,5 người/hộ) chỉ tiêu bình quân 25 m<sup>2</sup>/người.

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng;

+ Mật độ xây dựng: 90%

+ Hệ số sử dụng đất: K :0,9 – 2,7

- Đất công trình công cộng Quy mô 236,29 m<sup>2</sup>, chiếm 6% diện tích khu vực quy hoạch là Nhà văn hóa – thể thao thôn Đắc Nhơn 2, kết hợp trụ sở thôn;

- Giữ nguyên hiện trạng vị trí nằm trên trục đường chính lưu thông thuận tiện, thu hút dân cư, tăng giá trị cho khu quy hoạch.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: k = 1,2

- Xung quanh khu quy hoạch bán kính 1000m hiện đang có đầy đủ các hạ tầng xã hội như trường mẫu giáo Nhơn Sơn cách 800m, cách trường tiểu học Nhơn Sơn 200m, cách chợ Nhơn Sơn 1000m, với dân số 100 người, thì với cơ cấu trên khu quy hoạch đáp ứng tiêu chuẩn TCVN-01-2021-BXD về quy mô và bán kính phục vụ của công trình công cộng và dịch vụ.

- Đất cây xanh - đất hành lang an toàn đường bộ: Hành lang an toàn đường bộ là dải đất dọc hai bên đất của đường bộ, tính từ mép ngoài đất của đường bộ ra hai bên để bảo đảm an toàn giao thông đường bộ (Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Luật Giao thông đường bộ 2008 quy định)

- Diện tích đất hành lang an toàn giao thông đường bộ nằm trong khu quy hoạch là 166,55 m<sup>2</sup> chiếm 4% diện tích toàn khu. Vì quy mô khu quy hoạch nhỏ, dân số ít, nên tận dụng khoảng thông thoáng xanh của hành lang an toàn đường bộ điều hòa không khí giảm ồn, bụi cho khu dân cư.

+ Chiều cao tối đa: 0,9m.

+ Chỉ tiêu: 3m<sup>2</sup>/ người.

- Việc xây dựng trên đất hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ cần tuân thủ Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng Giao thông đường bộ.

- Đất giao thông: Gồm các tuyến đường vuông góc và song song và vuông góc với đường liên thôn, phục vụ thuận lợi và an toàn cho khu dân cư. Quy mô 1.208 m<sup>2</sup>, chiếm 27% diện tích khu vực quy hoạch, chỉ tiêu 11m<sup>2</sup>/người.

**Các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật đối với từng lô đất:**

**Bảng 3: Bảng thống kê phân lô chi tiết**

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH 01 LÔ (M2)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT			GHI CHÚ
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.171</b>							
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở NÔNG THÔN</b>	<b>2.767,7</b>	<b>24</b>						
<b>1</b>	<b>KHU QH-A</b>	<b>392,40</b>	<b>3</b>	<b>90</b>	<b>1-3</b>	<b>0,9</b>	→	<b>2,7</b>	
	A1	131,9	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	A2	130,5	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	A3	130,00	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
<b>2</b>	<b>KHU QH-B</b>	<b>863,3</b>	<b>8</b>	<b>90-100</b>	<b>1-3</b>	<b>0,9</b>	→	<b>2,7</b>	
	B1	104,5	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	B2	109,90	1	90	1-3	0,9	→	2,7	VÁT GÓC
	B3		1	90	1-3	0,9	→	2,7	



		103,60							
	B4	113,8	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	B5	104,50	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	B6	102,0	1	90	1-3	0,9	→	2,7	VÁT GÓC
	B7	106,0	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	B8	119,0	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
<b>3</b>	<b>KHU QH-C</b>	<b>708,1</b>	<b>6</b>	<b>90</b>	<b>1-3</b>	<b>0,9</b>	<b>→</b>	<b>2,7</b>	
	C1	153,7	1	90	1-3	0,9	→	2,7	Dân lán chiếm S=54,1m <sup>2</sup>
	C2	120,7	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	C3	108,5	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	C4	106,8	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	C5	108,3	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	C6	110,1	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
<b>4</b>	<b>KHU QH-D</b>	<b>803,9</b>	<b>7</b>	<b>90</b>	<b>1-3</b>	<b>0,9</b>	<b>→</b>	<b>2,7</b>	
	D1	113,4	1	90	1-3	0,9	→	2,7	VÁT GÓC
	D2	111,7	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	D3	133,00	1	90	1-3	0,9	→	2,7	

	D4	111,4	1	90	1-3	0,9	→	2,7	VÁT GÓC
	D5	115,5	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	D6	111,4	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
	D7	107,5	1	90	1-3	0,9	→	2,7	
<b>II</b>	<b>ĐẤT CTCC</b>	<b>236,29</b>							
1	NHÀ VĂN HÓA THÔN	236,29	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>1-3</b>	0,4	→	1	
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>1.000,48</b>							
1	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	1.000,48							
<b>IV</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>166,55</b>							
1	Đất Hành lang ATĐB	166,55							

#### **4. Quy hoạch định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:**

##### **4.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:**

- Tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên tạo không gian kiến trúc cảnh quan khu ở nông thôn giản dị mà tiện nghi, tăng giá trị kinh tế và văn hóa của khu dân cư.

- Tuyến giao thông liên thôn và đường D1, D2 là trục cảnh quan chính của khu dân cư.

- Trên đoạn đường liên thôn ngang qua khu quy hoạch, tận dụng trồng thảm cỏ, cây bụi trang trí để tạo khoảng xanh cảnh quan cho khu dân cư.

- Điểm nhấn là công trình công cộng – Nhà văn hóa thôn, nằm ở ngõ vào khu dân cư, có chức năng thu hút người dân trong khu quy hoạch và lân cận.

## **4.2. Tổ chức không gian:**

### **Không gian tuyến:**

Tuyến đường D1, D2 kết hợp đường liên thôn là trục không gian chủ đạo của khu quy hoạch. Trên tuyến đường này tổ chức các dải cây xanh trên vỉa hè là dải cây xanh phân cách, tạo nên những không gian xanh mát, góp phần làm tăng thêm vẻ đẹp trên các tuyến cảnh quan chính, bố trí nhà ở liền kề thương mại tạo nên không gian sầm uất cho khu dân cư, cây xanh và khu công cộng tạo bộ mặt khang trang cho khu quy hoạch.

### **Các công trình điểm nhấn:**

Các công trình điểm nhấn, điểm nhìn, những không gian đẹp tạo ấn tượng, thu hút sự chú ý của cư dân, góp phần quan trọng tăng giá trị khu quy hoạch. Vì vậy, quy hoạch định hướng công trình Nhà Văn hóa thôn Đắc Nhơn 2, và khu nhà ở trên trục liên thôn các lô B1 đến B6 là các công trình điểm nhấn trên các trục cảnh quan chính.

### **Cây xanh và không gian mở:**

- Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian khu quy hoạch, mang lại giá trị sử dụng rất cao cho các quỹ đất liền kề, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong khu dân cư. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường cũng như quan hệ thẩm mỹ trong cảnh quan khu dân cư. Hệ thống không gian mở bao gồm:

- Các mảng không gian mở chính tạo bởi: Hệ thống cây xanh cảnh quan nằm xung quanh khu ở, các khu cây xanh vườn hoa, sân chơi trong lô đất ở.

- Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông.

- Ngoài ra tại công trình công cộng cần tạo được những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu dân cư, góp phần làm tăng mỹ quan khu dân cư.

## **4.3. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan**

- Cần phải được tổ chức và bảo vệ cảnh quan và nét đặc trưng riêng của khu vực;

- Cần có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan chức năng trong công tác quản lý lập dự án xây dựng các công trình kiến trúc;

- Đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan;

- Cần phải tạo được những không gian riêng phù hợp với tính chất của khu chức năng.

#### **4.4. Thiết kế dân cư:**

##### **Quan điểm thiết kế:**

- Xây dựng mới khu dân cư tạo môi trường sống tiện nghi, hiện đại và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân.

- Bảo tồn, kế thừa và phát triển nét đặc trưng về văn hóa xã hội khu ở, mối quan hệ xóm giềng, đảm bảo cơ sở hạ tầng phù hợp để kết nối với quần thể khu ở lân cận và bắt kịp nhịp độ phát triển của khu vực trong thời đại công nghệ hóa hiện đại hóa.

##### **Cấu trúc không gian:**

- Phân chia khu vực nghiên cứu thành các khu vực trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính. Hình thành các khu vực chức năng phục vụ cho khu quy hoạch;

- Xây dựng các công trình phục vụ cho khu quy hoạch, tạo không gian cây xanh, công trình phục vụ nhu cầu vui chơi văn hóa nghỉ ngơi cho người dân;

- Tổ chức không gian cảnh quan công trình phù hợp với địa hình khu vực, tránh việc che chắn các tầm ảnh hưởng đến không gian cảnh quan;

- Hình thành các trục cảnh quan chủ đạo và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hoà với không gian xung quanh.

##### **Tuyến chính**

- Tuyến đường đối ngoại là đường liên thôn Đắc Nhơn- Lương Tri.

- Trục đường chính trong khu quy hoạch (đường D1, D2, N1).

##### **Điểm nhấn:**

Các lối vào khu quy hoạch; nhà văn hóa.

##### **Không gian mở:**

- Khu cây xanh hành lang.

- Không gian cây xanh công cộng trong khu dân cư.

- Mục tiêu:

+ Xây dựng trục đường cảnh quan mang đặc trưng riêng cho khu quy hoạch cũng như thị trấn;

+ Trang bị đầy đủ thiết bị đường phố với hình thức kiến trúc phù hợp với văn hóa địa phương.

- *Hành động:*

+ Trồng thảm cây xanh trên đường liên thôn theo quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, cây xanh được bảo vệ, chăm sóc định kỳ.

+ Bổ sung thùng rác, đèn chiếu sáng.

### **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Quy hoạch thiết kế hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Hệ thống giao thông khu vực và nội khu theo nội dung thuyết minh đồ án và bản đồ quy hoạch do đơn vị tư vấn lập;

- Quy hoạch hạ tầng cấp, thoát nước, điện, hạ tầng viễn thông và các hạ tầng khác theo tiêu chuẩn và quy định do đơn vị tư vấn lập.

**6. Đánh giá tác động môi trường:** Thể hiện trong thuyết minh đồ án quy hoạch kèm theo.

### **7. Thành phần hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch:**

Theo quy định tại 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 chung vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; cụ thể thành phần hồ sơ tổng cộng 07 bộ gồm:

<b>TT</b>	<b>Tên sản phẩm</b>	<b>Ký hiệu bản vẽ</b>	<b>Tỷ lệ bản vẽ</b>
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/2000 hoặc 1/5000
2	Bản đồ đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-02	1/500

3	Bản đồ quy hoạch cơ cấu sử dụng đất	QH-03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch phân lô	QH-05	1/500
6	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình HTKT	QH-07	1/500
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT và môi trường	QH-08	1/500
8.1	<i>Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật</i>	QH-8A	1/500
8.2	<i>Bản đồ quy hoạch cấp nước</i>	QH-8B	1/500
8.3	<i>Bản đồ quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường</i>	QH-8C	1/500
8.4	<i>Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng</i>	QH-8D	1/500
9	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-09	1/500
10	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH-10	1/500
11	Thuyết minh tổng hợp, tóm tắt, dự thảo tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng		

### **8. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:**

Chi phí lập quy hoạch sau khi thẩm định: **180.515.227 đồng** (*Một trăm tám mươi triệu, năm trăm mười lăm nghìn, hai trăm hai mươi bảy đồng*).

*(Kèm theo bảng tổng hợp kinh phí do phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định)*

**9.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Điều lệ quản lý xây dựng.

### **Điều 2.** Tổ chức triển khai thực hiện:

1. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải bảo đảm tuân thủ theo nội dung quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các đơn vị liên quan có trách nhiệm thực hiện như sau:

- Tổ chức công bố đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Dân Cư HTX Dịch Vụ Nông Nghiệp Đắc Nhơn, xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn, để các tổ chức, cá nhân có liên quan và nhân dân trong khu vực biết và thực hiện;

- Chuyển các mốc khảo sát, xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt ra ngoài thực địa để triển khai thực hiện.

- Lập và tổ chức quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Cấp giấy phép xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân được giao quyền sử dụng đất ở trong khu quy hoạch xây dựng;

3. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Nhơn Sơn và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, quản lý việc xây dựng và việc sử dụng đất, quản lý việc bảo vệ môi trường trong khu quy hoạch theo chức năng, quyền hạn đã quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

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, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT. Huyện ủy; TT. HĐND huyện;
- CT, PCT (KT) UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Kiều Tấn Thịnh**