

Số: /QĐ-UBND

Ninh Sơn, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ 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/QH13; Luật số 62/2020/QH14 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 06/5/2015 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 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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 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 Chủ tịch 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 3609/2012/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận;

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

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về giao kế hoạch đầu tư công các Chương trình mục tiêu quốc gia năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phân bổ chi tiết danh mục, dự án các Chương trình mục tiêu quốc gia năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn về việc phân bổ danh mục đầu tư công trung hạn thuộc các Chương trình mục tiêu Quốc gia giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn về việc phân bổ danh mục dự án, nguồn vốn thực hiện các Chương trình mục tiêu Quốc gia năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 21/02/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn về việc điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 các Chương trình mục tiêu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 07/8/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn;

Căn cứ Hướng dẫn số 4669/HD-UBND ngày 21/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về quy trình rà soát và phê duyệt đối tượng; lựa chọn hình thức và bố trí ổn định dân cư ở những nơi cần thiết thuộc Dự án 2 của Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 – 2025 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Công văn số 505/BDT-KHCS ngày 18/5/2023 của Ban Dân tộc tỉnh về việc phúc đáp Công văn số 1280/UBND-VX ngày 28/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn;

Căn cứ Văn bản số 4474/SXD-QLQHKT&NO ngày 28/12/2022 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn lập quy hoạch chi tiết đối với Dự án quy hoạch khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Văn bản số 3044/SXD-QLQHKT&NO ngày 12/9/2023 của Sở Xây dựng về ý kiến về Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn;

Căn cứ Thông báo số 467/VP-UBND ngày 13/10/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn về kết luận của đồng chí Kiều Tấn Thịnh - Chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp thông qua quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn;

Theo đề nghị của UBND xã Mỹ Sơn tại Tờ trình số 148/TTr-UBND ngày 27/10/2023 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 166/BC-KTHT ngày 07/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ 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 giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn.
2. Địa điểm: Xã Mỹ Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.
3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn.
4. Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Ninh Sơn
5. Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn.
6. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Thương mại Việt Cad.
7. Nguồn vốn: Chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021 - 2025.

II. Nội dung chính của Đồ án quy hoạch:

1. Mục tiêu:

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất để phục vụ mục đích giãn dân, hỗ trợ cho các hộ dân không có đất ở, nhà ở thuộc đối tượng thụ hưởng chính sách thuộc Dự án 2 của Chương trình MTQG phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ Sơn.

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Mỹ Sơn.
- Cụ thể hóa quy hoạch sử dụng đất huyện Ninh Sơn đến năm 2030.
- Phát triển nhà ở ổn định cho người dân sản xuất.

- Xây dựng, bổ sung, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tạo lập cảnh quan hài hòa giữa các khu vực giãn dân với khu vực hiện hữu.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng, sử dụng đất, không gian quy hoạch kiến trúc và cơ sở hạ tầng phù hợp theo quy hoạch.

2. Tính chất:

Là khu giãn dân mới có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

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 **0,59 ha**, dân số quy hoạch khoảng 120 người. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu và đường tỉnh lộ 705;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch hiện tại đa phần là đất nông nghiệp (Đất trồng cây hàng năm khác) chiếm 100%. Diện tích các loại đất theo bảng thống kê dưới đây:

Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Thành phần đất	Diện tích đất	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất nông nghiệp	5.902,25	100,00
	Đất trồng cây hàng năm khác	5.902,25	100,00
	Tổng cộng:	5.902,25	100,00

3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Bảng 2: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Dân số		
1.1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	120
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở	m ² /người	36,40
3	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	25,98
3.2	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ngày.đêm	80
3.3	Rác thải	kg/người/ngày.đêm	0,8
3.4	Cấp điện sinh hoạt	W/người	200
3.5	Chiếu sáng đường	Cd/m ²	0,2 - 0,4

3.4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Khu vực thiết kế có quy mô dân số dự báo phù hợp với nhu cầu đất ở.

- Nhà ở: Hình thành nhà ở nông thôn mới cho các hộ trong diện giãn dân. Đất xây dựng nhà ở có thể linh hoạt sử dụng cho các chức năng khác khi có nhu cầu như: dịch vụ buôn bán.

Bảng 3: Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
1	Đất ở nông thôn	ĐONT	4.368,56	74,02
2	Đất giao thông	ĐGT	1.533,69	25,98
Tổng cộng:			5.902,25	100,00

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

* Lô đất ở nông thôn:

- Tổng diện tích: 4.368,56 m².
- Tổng số lô: 24 lô.
- Diện tích lô: 150 m² - 250 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,7 - 2,1.

Bảng 4: Bảng thống kê lô đất ở nông thôn

T T	Khu chức năng	Ký hiệu đất	Số lô	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn (m ²)		Mật độ XD tối đa	Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ		Ghi chú
			(lô)	(m ²)	(m ²)	Tối thiểu	Tối đa	(%)	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất ở nông thôn	ĐONT	24	4.368,56	3.057,99	3.057,99	9.173,98	70	1	3	0,7	2,1	
1	Đất ở nông thôn ONT-A	ONT-A	9	1.666,91	1.166,84	1.166,84	3.500,51	70	1	3	0,7	2,1	
2	Đất ở nông thôn ONT-B	ONT-B	8	1.436,92	1.005,84	1.005,84	3.017,53	70	1	3	0,7	2,1	
3	Đất ở nông thôn ONT-C	ONT-C	7	1.264,73	885,31	885,31	2.655,93	70	1	3	0,7	2,1	Lô đất dự phòng Xã quản lý

* Đường giao thông:

Diện tích: 1.533,69 m².

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

4.1. Phương án cơ cấu phân khu chức năng:

* Các khu chức năng chính và nguyên tắc bố trí trong khu vực thiết kế:

Bố trí chủ yếu các khu ở mới. Cụ thể như sau:

- Nhà ở nông thôn phân lô mới với chỉ tiêu từ 150 m² - 250 m² đất/hộ, phù hợp với yêu cầu đất ở nông thôn. Tầng cao tối đa là 3,0 tầng.

* Phương án cơ cấu:

Bố trí các khu nhà ở mới dọc các trục đường giao thông và kết nối với các khu ở hiện hữu để tạo nên sự mạch lạc cho một block ở.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan:

* Ý tưởng tổng quát:

- Khu vực thiết kế nằm giáp với tuyến đường tỉnh lộ 705, có vị trí địa lý thuận lợi về kết nối giao thông với các khu vực lân cận, nhất là có khả năng kết nối nhanh với khu dân cư hiện hữu.

- Dựa vào cấu trúc hiện trạng để tổ chức mạng lưới đường giao thông theo hướng Đông Tây và Bắc Nam, đảm bảo mật độ mạng lưới đường và khả năng gắn kết với tuyến đường tỉnh lộ 705 cũng như các tuyến đường khác.

- Trong mỗi nhóm nhà ở, tổ chức cây xanh - sân chơi công cộng, kết hợp không gian sinh hoạt cộng đồng.

* Các trục không gian chính:

- Trục đường tỉnh lộ 705, là trục giao thông đối ngoại của khu giãn dân, đồng thời là trục giao thông chủ yếu để kết nối với các trục đường nội bộ trong khu vực.

- Các trục có tính liên kết không gian khu vực theo hướng Bắc Nam (trục đường số 2) và hướng Đông Tây (trục đường số 1) là các trục đường nội bộ trong khu vực. Dự kiến bố trí trên các trục đường này các công trình nhà ở.

* Các khu nhà ở:

- Các khu nhà ở mới được bố trí chủ yếu trên các trục đường quy hoạch, đối với các khu ở tiếp giáp với các trục đường tỉnh lộ 705 được khuyến khích kết hợp với chức năng kinh doanh dịch vụ, buôn bán.

- Hướng bố cục chủ đạo của các lô đất xây dựng nhà ở có ký hiệu ONT-A được bố trí có mặt tiền quay hướng Nam, hướng Đông và hướng Tây.

- Hướng bố cục chủ đạo của các lô đất xây dựng nhà ở có ký hiệu ONT-B, ONT-C, được bố trí có mặt tiền quay hướng Bắc, hướng Đông và hướng Tây.

- Mô hình nhà ở phân lô mới, được chia đa số là từ 150 m² - 250 m² đất/hộ.

- Chỉ tiêu đất ở nông thôn có thể linh hoạt phù hợp với các điều kiện thực tế.

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 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:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
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: **314.195.008 đồng** (Ba trăm mười bốn triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, không trăm lẻ tám đồng).

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

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. Ủy ban nhân dân xã Mỹ Sơn 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 giãn dân thôn Mỹ Hiệp, xã Mỹ 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. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Mỹ 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 UBND xã Mỹ 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, các PCT. UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Kiều Tấn Thịnh