

Số: /QĐ-UBND

Ninh Hải, ngày tháng 5 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 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

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, 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 1502/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Nhơn Hải, huyện Ninh Hải;

Căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND huyện Ninh Hải về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Nhơn Hải, huyện Ninh Hải;

*Căn cứ Văn bản số 1334/UBND-KTTH ngày 23/3/2021 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Đồng Giữa, xã Hộ Hải;*

*Căn cứ Thông báo số 15/TB-VPUB ngày 19/01/2024 của Văn phòng UBND tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Phan Tấn Cảnh tại cuộc họp nghe báo cáo phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch, quy mô thực hiện dự án Khu dân cư Đồng Giữa;*

*Xét Tờ trình số 98/TTr-QĐTPT ngày 21/3/2024 và Tờ trình số 134/TTr-QĐTPT ngày 22/4/2024 của Ủy ban đầu tư phát triển tỉnh Ninh Thuận về việc điều chỉnh quy hoạch giao thông thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải;*

*Xét Tờ trình số 331/TTr-PKTHT ngày 04/5/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải.

**2. Địa điểm lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch:** Xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải.

**3. Chủ đầu tư:** Ủy ban Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Thuận.

**4. Nguồn vốn thực hiện:** Vốn của Ủy ban Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Thuận.

**5. Tổ chức lập đồ án quy hoạch:** Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Miền Nhiệt Đới.

**6. Phạm vi đất đai và ranh giới lập đồ án quy hoạch:** Thống nhất phạm vi ranh giới lập, điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đồ án, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh cục bộ Khu dân cư Đồng Giữa có quy mô diện tích: 10,83 ha. Ranh giới và tứ cận được giới hạn bởi:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây giáp: Quốc lộ 1A.

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Bắc giáp: Trường THPT Tôn Đức Thắng và kênh xây.

- Khu dân cư Đồng Miếu có quy mô diện tích 4,9ha vẫn giữ nguyên không thay đổi theo Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải.

## **7. Quy hoạch sử dụng đất đai và tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:**

### **7.1. Cơ cấu sử dụng đất đai:**

- Quy hoạch dân cư mới trên cơ sở phát triển mở rộng dân cư hiện trạng, phát triển tập trung thành từng cụm. Mỗi khu vực đều được quy hoạch với hệ thống các công trình phúc lợi công cộng cơ bản, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư tiếp giáp hoặc lân cận.

- Quy hoạch diện tích đất trống trong khu dân cư hiện nay thành sân chơi, quảng trường công cộng, làm nơi sinh hoạt cộng đồng cho người dân. Đồng thời quy hoạch các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Nâng cấp và mở rộng một số đường giao thông hiện hữu kết nối với các đường giao thông quy hoạch mới. Quy hoạch một tuyến đường chính khu vực để kết nối các khu chức năng phía Đông Nam Quốc lộ 1A.

### **7.2. Điều chỉnh phân khu chức năng khu dân cư Đồng Giữa:**

- Bổ sung diện tích đất quy hoạch chỉnh trang 0,33ha, cụ thể:

+ Khu A: bổ sung diện tích đất quy hoạch chỉnh trang 0,06ha.

+ Khu C1: bổ sung quy hoạch chỉnh trang 0,2ha.

+ Khu C2: bổ sung quy hoạch chỉnh trang 0,07ha.

- Tổng diện tích quỹ đất tái định cư, đất nhu cầu 0,29ha, chiếm 8,47% tổng diện tích quỹ đất ở quy hoạch phân lô mới.

### **7.3. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

#### **a. Hệ thống giao thông:**

- Điều chỉnh tăng chiều rộng lòng đường của tuyến đường N6 từ 3,0m lên 3,5m.

- Giữ nguyên lộ giới tuyến đường N1 là 5,0m nhưng điều chỉnh tăng chiều rộng lòng đường từ 3,0m lên 4,0m và điều chỉnh giảm chiều rộng vỉa hè từ 2,0m còn 1,0m

b. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại bao gồm: công tác tính toán san nền, thiết kế cao tọa độ nút giao thông, hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước không thay đổi và vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 và Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND huyện Ninh Hải. Các chỉ tiêu, thông số kinh tế kỹ thuật về cơ sở hạ tầng khu quy hoạch cơ bản phù hợp với yêu cầu Quy chuẩn - Tiêu chuẩn xây dựng và phù hợp các yêu cầu hạ tầng kỹ thuật ở địa phương.

7.4. Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu dân cư Đồng Giữa:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU DÂN CƯ ĐỒNG GIỮA, XÃ HỘ HẢI

T T	Các loại đất	Phê duyệt theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 06/9/2021			Sau điều chỉnh			Thay đổi
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Tỷ lệ (%)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 = 6-3
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>10,83</b>		<b>100</b>	<b>10,83</b>		<b>100</b>	
<b>1</b>	<b>Đất các khu ở</b>	<b>6,16</b>	<b>48,43</b>	<b>56,88</b>	<b>6,16</b>	<b>48,43</b>	<b>56,88</b>	0
	- Đất có nhà ở hiện trạng, chỉnh trang	1,80			2,13			+0,33
	- Đất ở quy hoạch phân lô mới	4,36			3,74			-0,62
	- Đất ở bố trí tái định cư, nhu cầu	0	0	0	0,29			+0,29
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b> Đài tưởng niệm liệt sĩ	<b>0,27</b>	<b>2,12</b>	<b>2,49</b>	<b>0,27</b>	<b>2,12</b>	<b>2,49</b>	0
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b> Đất TM-DV hỗn hợp	<b>0,27</b>	<b>2,12</b>	<b>2,49</b>	<b>0,27</b>	<b>2,12</b>	<b>2,49</b>	0
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b> Trường mẫu giáo, tiểu học (dự trữ)	<b>0,44</b>	<b>3,46</b>	<b>4,06</b>	<b>0,44</b>	<b>3,46</b>	<b>4,06</b>	0
<b>5</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b> Công viên, cây xanh, thể dục thể thao	<b>0,91</b>	<b>7,15</b>	<b>8,40</b>	<b>0,91</b>	<b>7,15</b>	<b>8,40</b>	0
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>2,78</b>	<b>21,86</b>	<b>25,68</b>	<b>2,78</b>	<b>21,86</b>	<b>25,68</b>	0

7.5. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan: Thống nhất bố cục quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung theo đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

7.6. Các nội dung khác: Các nội dung còn lại của Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, và Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND huyện Ninh Hải về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

## **8. Hồ sơ và chất lượng sản phẩm của đồ án:**

Thành phần hồ sơ quy hoạch trình thẩm định đáp ứng yêu cầu của một đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và 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;

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

Dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ được xác định theo nội dung công việc cần điều chỉnh theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 5 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Tổng dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch: **179.402.073 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, không trăm bảy mươi ba đồng*).

**10.** Ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đồng Miếu và Đồng Giữa, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải này là bảng Điều lệ quản lý xây dựng.

### **Điều 2.** Triển khai thực hiện.

1. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân xã Hộ Hải có trách nhiệm:

Tổ chức kiểm tra tình hình khai thác sử dụng đất đai và xây dựng nhà ở trong khu quy hoạch. Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền việc xây dựng nhà ở không có giấy phép, sử dụng đất và xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt trên tinh thần khôi phục hiện trạng sử dụng đất; thường xuyên báo cáo công tác quản lý xây dựng trên địa bàn cho Ủy ban nhân dân huyện và các ngành liên quan để phối hợp xử lý các vi phạm vượt thẩm quyền xử lý.

3. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Thuận:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định để toàn thể nhân dân được biết và thực hiện.

- Tổ chức thực hiện quy hoạch theo đúng nội dung tại Điều 1 của Quyết định này và theo các quy định hiện hành của nhà nước, của các Bộ ngành liên quan về quản lý quy hoạch xây dựng.

4. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm: Phối hợp với Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Thuận tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh, 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 Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Ninh Hải, Chủ tịch UBND xã Hộ Hải và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam huyện;
- Chủ đầu tư (03 bộ);
- Trang thông tin điện tử huyện Ninh Hải;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Minh Thái**