

Số: 14/BCTĐ-HĐTĐ

Bác Ái, ngày 11 tháng 7 năm 2024

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái.

Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện (thành lập theo Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện) tiếp nhận Tờ trình số 11/TTr-KT&HT ngày 27/6/2024 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận). (Kèm theo hồ sơ trình thẩm định và văn bản pháp lý có liên quan).

Sau khi xem xét hồ sơ, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện báo cáo kết quả thẩm định như sau:

A. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.

Căn cứ Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị Quyết số 101/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc Hội;

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 và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 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 462/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bác Ái;

Căn cứ Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái; Và điều chỉnh tại Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 28/6/2023;

Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 7/6/2023 của UBND huyện Bác Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Nghị Quyết số 04/NQ-HĐND ngày 11/12/2023 của Hội đồng nhân dân xã Phước Thắng về việc phê chuẩn Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Công văn số 1971/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 13/6/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn xã Phước Thắng, huyện Bác Ái;

Căn cứ Biên bản cuộc họp Hội nghị lấy ý kiến Đồ án quy hoạch tại xã Phước Thắng ngày 16/8/2023; và Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến và nội dung giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án: Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận); Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện ngày 27/10/2023 tổ chức Hội nghị lấy ý kiến Đồ án quy hoạch; văn bản tiếp thu, giải trình ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây

dựng huyện đối với các Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận (văn bản số 263A/TT-TKQH ngày 30/10/2023 của tư vấn lập quy hoạch); văn bản tiếp thu, giải trình ý kiến của Sở Xây dựng về Đồ án quy hoạch (Công văn số 119/KT&HT-XD ngày 24/6/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng);

Căn cứ hồ sơ Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận do Trung tâm Quy hoạch Kiểm định chất lượng xây dựng Ninh Thuận lập;

Và các văn bản, quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

2. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt:

- Tờ trình thẩm định, phê duyệt của Chủ đầu tư; Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ đã phê duyệt;

- Quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch của cấp có thẩm quyền kèm theo hồ sơ năng lực của đơn vị và chứng chỉ hành nghề của chủ trì đồ án và các bộ môn có liên quan;

- Văn bản lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch; Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến, văn bản tiếp thu giải trình ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch xây dựng.

- Bản vẽ quy hoạch: Đầy đủ theo quy định về thành phần và tỷ lệ (được ký, đóng dấu và thể hiện trên nền bản đồ địa hình có tỷ lệ tương ứng) phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;

- Thuyết minh đồ án quy hoạch kèm theo bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và các văn bản pháp lý liên quan;

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Dự thảo quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch.

- 01 USB ccopy toàn bộ nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết.

- Và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

B. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

I. Các nội dung chủ yếu về đồ án quy hoạch:

1. Tên Dự án: Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái.

2. Tên Đồ án: Đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.

3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

3.1. Phạm vi ranh giới

Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận bao gồm 3 vị trí được giới hạn cụ thể như sau:

- Vị trí 1: thôn Ma Ty có quy mô 7,08 ha.

- + Phía Đông giáp: đất giáo dục và đất bằng chưa sử dụng;
- + Phía Tây giáp: đất khu dân cư;
- + Phía Nam giáp: đất khu dân cư và đất bằng chưa sử dụng;
- + Phía Bắc giáp: đất bằng chưa sử dụng.
- Vị trí 2: thôn Ma Oai có quy mô 4,58 ha.
 - + Phía Đông giáp: đất suối và đất nông nghiệp;
 - + Phía Tây giáp: đất đường;
 - + Phía Nam giáp: đất nông nghiệp;
 - + Phía Bắc giáp: Quốc lộ 27b.
- Vị trí 3 thuộc thôn Ma Oai có quy mô 1,51 ha.
 - + Phía Đông giáp: đất nông nghiệp;
 - + Phía Tây giáp: đất khu dân cư hiện hữu và đất giao thông;
 - + Phía Nam giáp: đất nông nghiệp;
 - + Phía Bắc giáp: đất đường và khu dân cư hiện hữu.

3.2. Quy mô khu vực lập đồ án: 13,17 ha.

3.3. Dự báo quy mô dân số:

- Trên cơ sở phân tích hiện trạng sử dụng đất tại khu vực lập quy hoạch, căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về điểm dân cư.

- Theo định hướng cơ cấu uy hoạch sử dụng đất, quy mô dân số tại khu dân trung tâm hành chính khi hình thành cụ thể như sau:

+ Đất ở phân lô mới định hướng tại vị trí số 1 khu vực thôn Ma Ty là 95 lô đất, tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $95 \text{ lô} \times 4 \text{ người/lô} = 380 \text{ người}$.

+ Đất ở phân lô mới định hướng tại vị trí 2 thôn Ma Oai là 44 lô đất, tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $44 \text{ lô} \times 4 \text{ người/lô} = 176 \text{ người}$.

+ Đất ở phân lô đang được đấu giá tại vị trí 2 thôn Ma Oai là 6 lô đất, tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $6 \text{ lô} \times 4 \text{ người/lô} = 24 \text{ người}$.

+ Đất ở phân lô mới định hướng tại vị trí 3 thôn Ma Oai là 22 lô đất, tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $22 \text{ lô} \times 4 \text{ người/lô} = 88 \text{ người}$.

Như vậy, dân số dự báo tại điều chỉnh, mở rộng quy hoạch điểm dân cư xã Phước Thắng là 668 người (dân số định hướng).

4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4.1. Tính chất: Là khu dân cư mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện hữu nhằm giải quyết nhu cầu đất ở cho địa phương, ổn định cuộc sống của người dân trên địa bàn xã, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch sử dụng đất của xã.

4.2. Mục tiêu của đồ án:

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất, chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, các công trình công cộng phù hợp với nhu cầu thực tế;
- Tạo môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới; từng bước nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;
- Giải quyết nhu cầu chuyển mục đích đất ở cho người dân tại các vị trí đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và chưa có đường giao thông tiếp cận. Tạo quỹ đất ở ổn định, từng bước nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và quản lý trật tự xây dựng.

5. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất đai:

- Đảm bảo các tỷ lệ sử dụng đất phù hợp với tiêu chuẩn về quy hoạch khu dân cư nông thôn;
- Căn cứ vào các chức năng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để xây dựng một khu quy hoạch mới;
- Đảm bảo cảnh quan môi trường, khoảng cách, cách ly hợp lý nhất;
- Tổ chức giao thông tạo ra việc chia lô thuận lợi nhất cho việc đầu tư, giao đất ở cho bà con; xây dựng hành lang bờ kè trồng cây xanh tại các khu vực giáp sông, suối tạo không khí thoáng mát.
- Tạo bộ mặt kiến trúc - không gian nông thôn kết hợp hài hòa với phong cách truyền thống mang sắc thái đặc trưng, đồng thời kết hợp với không gian xanh, tạo môi trường kiến trúc cho khu dân cư mới;
- Xây dựng tập trung sẽ giảm chi phí đầu tư xây dựng công trình kiến trúc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.
- Đảm bảo hệ số sử dụng đất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định.

5.2. Phân khu chức năng:

Căn cứ tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, căn cứ tổ chức không gian, cấu trúc phát triển khu vực lập quy hoạch, các khu chức năng của đồ án được xác định như sau:

- Đất phân lô mới;
- Đất thương mại;
- Đất thể dục thể thao;

- Đất hoa viên cây xanh;
- Đất dịch vụ giải trí;
- Đất bờ kè.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 01: Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Vị trí 1 thôn Ma Ty	70.819,40	53,74
1	Đất ở phân lô mới (95 lô)	42.937,97	32,58
2	Đất thương mại	8.679,48	6,59
3	Đất thể dục thể thao	2.863,02	2,17
4	Đất hoa viên cây xanh	2.263,46	1,72
5	Đất giao thông	14.075,47	10,68
II	Vị trí số 2 thôn Ma Oai	45.841,57	34,79
1	Đất ở phân lô mới (44 lô)	15.641,53	11,87
2	Đất ở phân lô đang được đấu giá (tổng 6 lô)	1.365,00	1,04
3	Đất thể dục thể thao	6.551,02	4,97
4	Đất dịch vụ, giải trí công cộng	4.372,52	3,32
5	Đất bờ kè bảo vệ (sông, suối)	5.168,94	3,92
6	Đất giao thông	12.742,22	9,67
III	Vị trí số 3 thôn Ma Oai	15.115,84	11,47
1	Đất ở phân lô mới (tổng 22 lô)	11.204,40	8,50
2	Đất giao thông	3.911,44	2,97
	Tổng cộng	131.776,81	100,00

Bảng 02: Thống kê chi tiết các lô đất phân lô mới

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Số lô	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ
I	Vị trí 1: thôn Ma Ty	42.937,97				
1	- KHU A	11.502,87	25	1_2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A1	497,50	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT A2	450,00	1		55	0,55 - 1,1

	+ LÔ ĐẤT A3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A9	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A10	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A11	510,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A12	540,87	1		50	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A13	497,50	1		50	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A14	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A15	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A16	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A17	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A18	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A19	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A20	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A21	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A22	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A23	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A24	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A25	457,00	1		55	0,55 - 1,1
2	- KHU B	11.970,61	26	1_2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B1	517,11	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT B2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B7	450,00	1		55	0,55 - 1,1

	+ LÔ ĐẤT B8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B9	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B10	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B11	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B12	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B13	563,63	1		45	0,45-0,9
	+ LÔ ĐẤT B15	570,12	1		45	0,45-0,9
	+ LÔ ĐẤT B14	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B16	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B17	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B18	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B19	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B20	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B21	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B22	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B23	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B24	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B25	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B26	419,75	1		55	0,55 - 1,1
3	- KHU C	5.095,13	12	1_2	55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C1	407,50	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C2	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C3	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C4	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C5	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C6	391,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C7	407,50	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C8	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C9	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C10	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C11	420,00	1		55	0,55 - 1,1

	+ LÔ ĐẤT C12	529,13	1		55	0,55 - 1,1
4	- KHU D	10.394,38	23	1_2	55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D1	560,08	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D9	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D10	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D11	434,90	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D12	416,22	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D13	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D14	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D15	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D16	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D17	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D18	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D19	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D20	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D21	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D22	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D23	433,18	1		55	0,55 - 1,1
5	- KHU E	3.974,98	9	1_2	55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E1	390,59	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E5	450,00	1		55	0,55 - 1,1

	+ LÔ ĐẤT E6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E9	434,39	1		55	0,55 - 1,1
II	Vị trí 2 : thôn Ma Oai	17.006,53				
1	- KHU N (Đất đấu giá)	1.365,00	6	1_2	65 - 70	0,65 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N1	225,00	1		70	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N2	225,00	1		70	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N3	227,84	1		65	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N4	227,97	1		65	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N5	228,17	1		65	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N6	231,02	1		65	0,7 - 1,4
2	- KHU F	4.047,87	10	1_2	50 - 60	0,5 - 1,2
	+ LÔ ĐẤT F1	324,69	1		60	0,6 - 1,2
	+ LÔ ĐẤT F2	345,20	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F3	436,10	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F4	449,18	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F5	525,60	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT F6	329,04	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F7	375,54	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F8	375,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F9	450,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F10	437,50	1		55	0,55 - 1,1
3	- KHU G	1.903,72	7	1_2	60 - 65	0,6 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G1	250,38	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G2	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G3	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G4	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G5	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G6	281,26	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G7	292,04	1		60	0,6 - 1,2

4	- KHU H	2.728,00	6	1 $\bar{2}$	55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT H1	456,09	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT H2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT H3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT H4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT H5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT H6	471,91	1		55	0,55 - 1,1
5	- KHU I	6.961,94	15	1 $\bar{2}$	45 - 60	0,45 - 1,2
	+ LỘ DẬT I1	599,75	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT I2	589,97	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT I3	589,18	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT I4	448,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT I5	448,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT I6	584,84	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT I7	564,30	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT I8	416,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT I9	416,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT I10	416,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT I11	575,68	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT I12	377,18	1		55	0,55 - 1,1
	+ LỘ DẬT I13	310,67	1		60	0,6 - 1,2
	+ LỘ DẬT I14	320,60	1		60	0,6 - 1,2
	+ LỘ DẬT I15	305,74	1		60	0,6 - 1,2
III	Vị trí 3: thôn Ma Oai	11.204,39				
1	- KHU K	1.170,17	2	1 $\bar{2}$	45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT K1	589,60	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT K2	580,57	1		45	0,45 - 0,9
2	- KHU L	5.630,83	11	1 $\bar{2}$	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ LỘ DẬT L1	577,36	1		45	0,45 - 0,9
	+ LỘ DẬT L2	517,87	1		50	0,5 - 1
	+ LỘ DẬT L3	530,44	1		50	0,5 - 1

	+ LÔ ĐẤT L4	598,19	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT L5	597,92	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT L6	508,81	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L7	476,52	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT L8	502,50	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L9	502,50	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L10	436,02	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT L11	382,70	1		55	0,55 - 1,1
3	- KHU M	4.403,39	9	1_2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M1	577,87	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT M2	586,14	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT M3	388,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M4	514,22	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT M5	409,66	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M6	417,84	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M7	525,27	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT M8	493,53	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT M9	490,86	1		50	0,5 - 1
	Tổng (I) + (II) + (III)	71.148,89	161			

Bảng 03: Chỉ tiêu sử dụng đất thương mại

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao trung bình	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
I	Vị trí 1 thôn Ma Ty				
1	Đất thương mại	8.679,48	1 - 3	45	0,45 - 1,35
II	Vị trí 2 thôn Ma Oai				
1	Đất dịch vụ, giải trí	4.372,52	1 - 2	40	0,40 - 0,8

Bảng 04: Chỉ tiêu Đất thể dục thể thao

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao trung bình	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
-----	----------------	-----------------------------	---------------------	----------	-----------

I	Vị trí 1 thôn Ma Ty				
1	Đất thể dục thể thao	2.863,02		20	0,20
II	Vị trí 2 thôn Ma Oai				
1	Đất thể dục thể thao	6.551,02		20	0,20

* Đất cây xanh

- Diện tích đất hoa viên xanh (vị trí 1 thôn Ma Ty) 2.263,46 m² chiếm 1,72% diện tích đất .

5.3. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan:

- Dựa vào định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt để thiết kế bố trí cơ cấu không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật,... để phù hợp định hướng phát triển chung.

- Bố trí, phân bổ chiều cao tầng của các lô đất, các trục đường chính, các trục đường trong khu ở mới, đảm bảo hài hòa về không gian, đồng thời quy định khoảng lùi công trình trong các trục đường nhằm tạo khoảng sân rộng, tận dụng trồng cây xanh tạo không khí trong lành cho các lô đất.

- Khu ở được tổ chức liên hệ với nhau bởi các con đường và tổ chức dưới hình thức nhà ở được thiết kế với đường nét kiến trúc của vùng có khí hậu khắc nghiệt của nắng, nóng, đường nét nhẹ nhàng, màu sắc hài hòa phù hợp với không gian kiến trúc của khu vực.

- Cây xanh được bố trí xen kẽ trong các công trình nhà ở tạo cảnh quan thoáng mát cho khu dân cư, khu ở.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Căn cứ vào các quy định của quy hoạch chi tiết, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

-Thực hiện theo thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

Bảng 05: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Dân số	668 người
2	Các chỉ tiêu về Đất	
2.1	Đất ở	450 ÷ < 600m ² /hộ
2.2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	≥ 5m ² /người
2.3	Đất giao thông và HTKT	≥ 5m ² /người
2.4	Đất cây xanh công cộng	≥ 3m ² /người
3	Các chỉ tiêu về Hạ tầng kỹ thuật	
3.1	Cấp điện	≥ 400K Wh/người.năm
3.2	Cấp nước	≥ 100lít/người-ngđ (QSH)

3.3	Thoát nước	Tỷ lệ thu gom 80%, cấp nước sinh hoạt
3.4	Rác thải sinh hoạt	$\geq 0,8\text{kg}/\text{người-ngđ}$

6. Quy hoạch hệ thống Hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế cho khu vực quy hoạch được tính toán dựa trên cao độ các mốc khống chế, được dẫn về từ các mốc chuẩn quốc gia.

- Đảm bảo độ dốc cho xe chạy thuận lợi, an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Cao độ san nền trung bình: $H = 1,26\text{m}$ độ dốc san nền trung bình 0,05 - 0,1% theo hướng từ phía Tây - Nam sang Đông - Nam đảm bảo độ dốc cho xe chạy thuận lợi, an toàn và thoát nước mặt tốt.

b) Thoát nước mưa:

- Nước mặt trên lô đất chảy theo độ dốc san nền và độ dốc tự nhiên, hướng dốc san nền đổ về mương thoát nước chung.

- Sử dụng mương bê tông xi măng $B \times H = (0,6 \times 0,8)$ m, chạy dọc theo các trục đường quy hoạch để thu gom nước mặt, rồi đầu nối vào hệ thống thoát nước khu vực và thoát ra kênh suối hiện hữu.

- Hệ thống cống thoát nước mặt vùng quy hoạch:

+ Tiêu chuẩn áp dụng: Thoát nước mạng lưới bên ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957-2008.

+ Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước sinh hoạt, có nhiệm vụ thu nước mưa và thu nước tưới rửa cây. Chu kỳ tràn tính toán ($T = 2\text{năm}$).

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn, tuyến cống và cả hệ thống trên từng tuyến cống có đặt những hố ga.

- Bố trí đường ống: đường cống, mương được bố trí dạng mạng dọc theo các trục đường giao thông.

- Bố trí hố ga: bố trí theo tuyến cống trên vỉa hè, lòng đường các trục đường bê tông nội bộ với cự ly thích hợp, có nắp đan đậy...

6.2. Giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân.

- Giải pháp thiết kế hệ thống đường giao thông là thừa kế và phát triển các tuyến đường hiện hữu, phù hợp với tải trọng các phương tiện vận chuyển và nhu cầu đi lại sinh hoạt của người dân trong khu vực và các vùng lân cận, đảm bảo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan và các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

- Xác định lộ giới các tuyến đường giao thông và các đầu mối giao cắt, làm cơ sở để nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

** Thông số kỹ thuật:*

- Tuyến đường N8 có lộ giới 11,50 m (mặt cắt 1 - 1)

+ Mặt đường bê tông xi măng: 6,0 m

+ Lề đường : 3,5m - 2,0 m

- Tuyến đường D4, D5, N5, N9 có lộ giới 10,00 m (mặt cắt 2 - 2)

+ Mặt đường bê tông xi măng: 6,0 m

+ Lề đường : 2,0m x 2

- Các tuyến đường: D1, D2, D3, N1, N2, N3, N4, D10 có lộ giới 8,0m (mặt cắt 3 - 3).

+ Mặt đường bê tông xi măng : 5,0m

+ Lề đường : 1,5m x 2

- Tuyến đường D6, D7, D8, D9, N6, N7, D11, N10 có lộ giới 6,0m (mặt cắt 4 - 4).

+ Mặt đường bê tông xi măng : 3,5m

+ Lề đường : 1,5m x 2

** Giải pháp thiết kế*

- Kết cấu mặt đường bê tông xi măng:

+ Lớp bê tông xi măng đá 1x2 - M300 dày 20-25cm

+ Lớp cát hạt trung tạo phẳng 3cm.

+ Lớp đá dăm 40x60 dày 10-15cm.

+ Lớp cấp phối tự nhiên loại D, dày 15cm.

+ Đất nền tự nhiên K = 95%.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cung cấp nước sinh hoạt: Được lấy từ hệ thống cấp nước xã Phước Thắng.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt cho khu dân cư mới được đầu nối vào đường ống hiện trạng trên tuyến đường.

- Từ tuyến cấp nước chính chia thành nhiều tuyến nhánh dẫn về đảm bảo cung cấp nước đến các hộ dân, các tuyến ống cấp nước đường kính D63 đặt ngầm theo trục đường giao thông quy hoạch.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy phải đảm bảo đủ cho 1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 01 đám cháy theo TCVN 2622-1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy D100 đặt cách nhau khoảng 150m một họng. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt sẵn có gần nhất để chữa cháy.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Là nguồn lưới điện 22KV hiện hữu đi ngang qua khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp Ninh Sơn - Bác Ái 110/22/15kV-1x25(MVA).

- Giải pháp kỹ thuật cấp điện

+ Từ lưới điện 22KV hiện có sẽ được kết nối và hạ trạm biến áp cho khu vực dân cư ở mới.

+ Trạm biến áp xây dựng mới là loại trạm treo hoặc trạm khép kín.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV trong khu ở mới kết hợp với chiếu sáng đi nổi dọc theo các trục đường, sẽ được bố trí cho phù hợp nhằm đảm bảo cung cấp cho nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt cũng như các công trình công cộng...

+ Riêng tuyến các hạ thế 0,4KV, chiếu sáng hiện hữu trong khu dân cư sẽ được cải tạo lại hệ thống lưới điện cho phù hợp.

6.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước chung với hệ thống thoát nước mưa.

- Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại được thoát ra hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch.

b) Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Khuyến khích nhân dân phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn. Rác thải vô cơ để thu hồi tái chế, rác thải hữu cơ thu gom đến khu xử lý tập trung.

- Cần thành lập đội thu gom chất thải rắn các điểm dân cư, tránh gây ô nhiễm môi trường, tại các khu vực công trình công cộng bố trí thùng đựng rác thải, khu vực dân cư nhân dân tự thu gom rác sinh hoạt và đổ ra xe thu gom vào các ngày định kỳ trong tuần.

- Bố trí các thùng thu gom rác nhỏ ven các đường đi dạo với khoảng cách 100m một thùng để thu gom rác vụn... Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Theo quy hoạch tổng thể quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận đã được phê duyệt thì CTR của huyện Bác Ái sẽ được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý.

6.6. Đánh giá tác động môi trường:

Các vấn đề môi trường chính, trọng tâm khi thực hiện quy hoạch điểm dân cư tại xã Phước Thắng:

- Tăng áp lực về chất thải do các hoạt động xây dựng được triển khai, gia tăng các cơ sở sản xuất công nghiệp, gia tăng lượng chất thải sinh hoạt tại các khu dân cư.

- Phương án quy hoạch được triển khai sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, thay đổi hệ sinh thái ở một số khu vực, làm suy giảm chất lượng môi trường.

- Các bãi thu gom, xử lý rác thải được xây dựng, góp phần cải thiện môi

trường toàn xã.

- Các chương trình tuyên truyền, phổ biến công tác bảo vệ môi trường được lồng ghép trong quá trình thực hiện quy hoạch sẽ góp phần nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn xã.

7. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch: (chi tiết theo tập thuyết minh Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận).

8. Tổng hợp kinh phí lập quy hoạch: 365.794.461 đồng.

Trong đó:

* Chi phí lập Nhiệm vụ và lập Đồ án quy hoạch:	169.189.819 đồng
* Chi phí khác:	45.316.654 đồng
* Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch:	151.287.988 đồng

(Chi tiết theo Bảng tổng hợp kinh phí đính kèm)

9. Nguồn vốn: Vốn Chương trình mục tiêu quốc gia; và các nguồn vốn hợp pháp khác.

10. Thành phần hồ sơ bản vẽ (Đồ án quy hoạch):

Stt	Tên bản đồ	Tỷ lệ
01	Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch.	1/2.000
02	Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng	1/500
03	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/500
04	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.	1/500
05	Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.	1/500
06	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật		
07	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.	1/500
08	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước bản- VSMT.	1/500
09	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện.	1/500
10	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500

11. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái.
- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Bác Ái.
- Cơ quan lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch Kiểm định chất lượng xây dựng Ninh Thuận.

II. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH

1. Điều kiện pháp lý xét duyệt lập đồ án quy hoạch:

- Tổ chức lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch kiểm định chất lượng xây dựng Ninh Thuận là đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân và điều kiện năng lực phù hợp quy định; cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế đồ án quy hoạch xây dựng các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại quy hoạch.

- Nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn cơ bản đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt; và các yêu cầu được quy định tại Điều 36, Thông tư 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; đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy hoạch khác có liên quan.

- Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận đã được HĐND xã thông qua tại Nghị Quyết số 04/NQ-HĐND ngày 11/12/2023; Chủ đầu tư chấp thuận và trình thẩm định, phê duyệt tại Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 27/6/2024.

- Việc tiếp thu các ý kiến của Sở, ngành; các Phòng Ban thuộc UBND huyện và các thành viên Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng huyện:

+ Chủ đầu tư đã tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án quy hoạch (Biên bản cuộc họp ngày 16/8/2023 và Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến và nội dung giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận).

+ Đối với ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện tại Hội nghị lấy ý kiến trực tiếp đối với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phước Thắng (Biên bản cuộc họp ngày 27/10/2023); Chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch đã tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa nội dung hồ quy hoạch theo yêu cầu (văn bản số 263A/TT-TKQH ngày 30/10/2023 của tư vấn lập quy hoạch).

+ Đối với ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1972/SXD-QLQHK&NƠ ngày 13/6/2024; Chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình, bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo yêu cầu (Công văn số 119/KT&HT-XD ngày 24/6/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện).

III. KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN:

1. Kiến nghị:

- Đề nghị Phòng Kinh tế và Hạ tầng (chủ đầu tư): Tổ chức công bố công khai Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận trong thời gian 15 ngày kể từ ngày phê duyệt theo quy định tại Điều 40 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 13 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018.

- Đề nghị UBND xã Phước Thắng: Trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch, phải thực hiện theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành hiện hành); thực hiện công tác quản lý đầu tư xây dựng phải căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 45, Luật Xây dựng.

2. Kết luận:

Đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận được tổ chức lập đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành; và đủ điều kiện để trình phê duyệt.

Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện kính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét, phê duyệt để tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch./.

(Kèm theo Dự thảo Quyết định phê duyệt)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên Hội đồng thẩm định QHXD huyện;
- Chủ đầu tư;
- Lưu: HĐĐ; KT&HT (LĐ-CV).



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

PHÓ CHỦ TỊCH UBND HUYỆN

Ngô Thanh Lâm

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH

Dự án: Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái.

Đồ án: Đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.

(Theo Bảng số 10 và 11 của Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị); và Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài Chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 13,17 (ha)
Giá lập đồ án quy hoạch tương ứng: A 171.776.160 (đ/ha)
Giá lập NV quy hoạch tương ứng: B 24.045.390 (đ/ha)

STT	Nội dung hạng mục	Cách tính	Định mức tỷ lệ (Ki)	Giá trị trước thuế (đồng)	VA T	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí lập đồ án quy hoạch và lập nhiệm vụ quy hoạch	Gqh = Cqh + Cnv		156.657.240		169.189.819	Gqh
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	A*Ki	80%	137.420.928	1,08	148.414.602	Cqh
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	B*Ki	80%	19.236.312	1,08	20.775.217	Cnv
II	Chi phí khác	Gk = Ck1+....Ck5		44.946.284		45.316.654	Gk
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	Cnv*Ki	20%	3.847.262		3.847.262	Ck1
2	Chi phí thẩm định đồ án	Cqh*Ki	12,3%	16.902.774		16.902.774	Ck2
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	Cqh*Ki	10,6%	14.566.618		14.566.618	Ck3
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.	Cqh*Ki (Tối thiểu)	2%	5.000.000		5.000.000	Ck4
5	Chi phí Panô công bố quy hoạch	Cqh*Ki (Tối thiểu)	3%	4.629.630	1,08	5.000.000	Ck5
III	Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập QH	Gks= Cks1 + ...+ Cks2		140.081.470		151.287.988	Gks
1	Chi phí khảo sát	Bảng tính		134.600.536	1,08	145.368.579	Cks1
2	Chi phí giám sát khảo sát	Cks1*Ki	4,072%	5.480.934	1,08	5.919.409	Cks2
Tổng chi phí lập quy hoạch và khảo sát		Ggh + Gk + Gks		341.684.993		365.794.461	G

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ KHẢO SÁT
 CÔNG TRÌNH : ĐO AN ĐIỀU CHỈNH MỜ RỘNG QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DẠN
 CỤ XÃ PHƯỚC THẠNG, HUYỆN BẮC AI
 HẰNG MỨC: KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH



STT	CHI PHÍ	KY HIỆU	HỆ SỐ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ (đ)
	CHI PHÍ VẬT LIỆU	A1		Bảng giá trị vật tư	1.813,145
	CHI PHÍ NHÂN CÔNG	B1		Bảng giá trị vật tư	67.613,030
	CHI PHÍ MÁY THI CÔNG	C1		Bảng giá trị vật tư	4.213,316
I	CHI PHÍ TRÚC TIẾP				
1	CHI PHÍ VẬT LIỆU	VL	1,00	A1*1	1.813,145
2	CHI PHÍ NHÂN CÔNG	NC	0,96	B1*0,963	65.111,347
3	CHI PHÍ MÁY THI CÔNG	MTC	0,99	C1*0,989	4.166,969
II	CÔNG CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T		VL+NC+MTC	71.091,462
	CHI PHÍ CHUNG	C	70	NC*70%	45.577,943
	CHI PHÍ NHÀ TẠM ĐỂ Ở VÀ ĐIỀU HÀNH THI CÔNG, CHI PHÍ MỘT SỐ CÔNG VIỆC KHÔNG XÁC ĐỊNH ĐƯỢC KHỐI LƯỢNG TỪ THIẾT KẾ	LT+TT	6,00	T*6%	4.265,488
	<i>Công chi phí gián tiếp</i>	GT		C+LT+TT	49.843,431
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TỈNH TRƯỚC	TL	6,00	6%*(GT+T)	7.256,094
IV	CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	Cpks		Cpa+Cbc+Ckpvks	6.409,549
	CHI PHÍ LẬP PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT KHẢO SÁT XÂY DỰNG	Cpa	2	2%*(T+GT+TL)	2.563,820
	CHI PHÍ LẬP BẢO CÁO KẾT QUẢ KHẢO SÁT	Cbc	3	3%*(T+GT+TL)	3.845,730
	CHI PHÍ KHÁC PHỤC VỤ KHẢO SÁT	Ckpvks			
	<i>Chi phí khảo sát xây dựng trước thuế</i>	G		T+GT+TL+Cpvks	134.600,536
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	TGTGT	8,00	8%*G	10.768,043
	CHI PHÍ KHẢO SÁT SAU THUẾ	Gks		Gtt+Tgtgt	145.368,579