

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
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 số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014;
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 30/08/2019 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Văn bản số 416/BXD-QHKT ngày 14/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về góp ý Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 503/TTr-SXD ngày 17/02/2022 và Báo cáo kết quả thẩm định số 502/SXD-QLQHKT&NO ngày 17/02/2022.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/200) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận của 2 xã (xã Phước Dinh và xã Phước Diêm), huyện Thuận Nam là khu vực có sức hấp dẫn du lịch cộng đồng, trải nghiệm do có cảnh quan thiên nhiên độc đáo và đặc sắc, có tiềm năng để phát triển du lịch nghỉ dưỡng, trải nghiệm. Theo Quy hoạch vùng tỉnh Ninh Thuận, dự án thuộc khu vực “cửa ngõ” phía Nam của Tỉnh, là trung tâm du lịch và phát triển kinh tế biển, phát triển các sản phẩm du lịch chính: Du lịch

ngỉ dưỡng ven biển; du lịch sinh thái; du lịch thể thao trải nghiệm;... Đồng thời khai thác các yếu tố nổi bật về địa hình đặc biệt tập trung trong khu vực núi ven biển nằm phía Đông Nam núi Mũi Dinh (núi lớn)... Để tiếp cận với nhu cầu nghỉ ngơi, thỏa mãn các nhu cầu giải trí vui chơi của du khách và cùng hội nhập - phát triển chung với du lịch quốc tế cần phải có những tổ hợp công trình, khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng... đạt chất lượng quốc tế nhằm đáp ứng nhu cầu ăn ở, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của du khách;

Khu vực Mũi Dinh thuộc huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, cách trung tâm thành phố Phan Rang - Tháp Chàm khoảng 20 km về hướng nam, là một trong những vùng giàu tiềm năng tự nhiên, giàu tiềm năng nhân văn, có cảnh quan môi trường hấp dẫn và các điều kiện hạ tầng kỹ thuật thuận lợi để phát triển các khu du lịch tổng hợp, bao gồm các loại hình du lịch như: du lịch nghỉ mát, du lịch sinh thái biển, sinh thái đầm, sinh thái núi, sinh thái nông nghiệp, du lịch mua sắm, du lịch hội thảo, văn hóa,... Đồng thời, khu vực này cũng được Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 đánh giá đầy đủ tiềm năng, xác định tính chất, quy mô, loại hình du lịch cho khu vực để có chính sách bảo vệ, tôn tạo và khai thác các tiềm năng hợp lý và hiệu quả.

Việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh huyện Thuận Nam nhằm đảm bảo điều kiện pháp lý và đồng bộ từ quy hoạch chung đến quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, làm cơ sở quản lý và kêu gọi đầu tư tại khu vực. Do đó, việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh huyện Thuận Nam là rất cần thiết.

2. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Làm cơ sở để triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được duyệt. Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo của công tác quản lý đầu tư xây dựng và phát triển khu du lịch theo quy hoạch.

Tạo lập một khu du lịch cao cấp với những nét đặc trưng về môi trường sinh thái biển, kiến trúc cảnh quan, môi trường phù hợp với đặc điểm tự nhiên tạo sản phẩm độc đáo và hấp dẫn nhằm thu hút khách du lịch. Bổ sung không gian đáp ứng nhu cầu lưu trú, ăn uống, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi chăm sóc sức khỏe, đồng bộ với cơ sở hạ tầng dịch vụ hiện đại, tiện nghi và chất lượng cao, thu hút tối đa nguồn đầu tư trong nước và quốc tế, góp phần tạo động lực phát triển cho khu vực ven biển huyện Thuận Nam nói riêng và tỉnh Ninh Thuận nói chung.

Nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch phân khu cho Khu du lịch ven biển khu vực Mũi Dinh tỉnh Ninh Thuận, nhằm khai thác các giá trị và tiềm năng khu vực du lịch phía Nam, để phát triển bền vững và hiệu quả Khu du lịch, trong mối tương quan phát triển bền vững của các lĩnh vực kinh tế, môi trường

và xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng. Trong đó, bao gồm việc rà soát, cập nhật, điều chỉnh, bổ sung các nội dung của các đồ án quy hoạch và dự án có liên quan trên địa bàn.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; bảo vệ và nâng cao chất lượng môi trường, tạo ra các nguồn lực hình thành các dự án trọng điểm để phát triển kinh tế - xã hội.

Quy hoạch sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

3. Tính chất:

Là khu du lịch ven biển gắn với các sản phẩm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp, đặc thù, hiện đại, thương mại dịch vụ hỗn hợp, thể dục thể thao,... gắn với bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan hướng đến phát triển bền vững.

4. Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực Mũi Dinh tại huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận được xác định ranh giới tứ cận như sau:

- + Phía Đông: giáp Biển;
 - + Phía Tây: giáp núi;
 - + Phía Nam: giáp Biển Đông và Cảng tổng hợp Cà Ná;
 - + Phía Bắc: giáp đất xã Phước Dinh huyện Thuận Nam.
- Quy mô, diện tích lập quy hoạch phân khu: 1.256 ha.

5. Dự báo quy mô dân số quy hoạch:

Dự báo dân số quy đổi mức độ lưu trú thường xuyên trong khu vực nghiên cứu thiết kế lập quy hoạch phân khu khoảng 9.600 người (Trong đó: nhân viên quản lý, nhân viên phục vụ và khách tham quan lưu trú). Quy mô phục vụ, sức chức tối đa khi lấp đầy các dự án đầu tư xây dựng trong khu du lịch khoảng 28.036 phòng.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

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

Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất xây dựng	m ² /người	225
2	Đất các khu đa chức năng	m ² /người	110
3	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	24
4	Đất giao thông khu vực tập trung xây	m ² /người	27

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
	dựng		
II	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	12
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người- ngàyđêm	120
3	Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	%Q sinh hoạt	15
4	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%Q sinh hoạt	10
5	Thoát nước sinh hoạt	lít/người- ngàyđêm	120
6	Thoát nước công trình công cộng, dịch vụ	%Q sinh hoạt	15
7	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người- ngàyđêm	0,9
8	Chất thải rắn công cộng, dịch vụ	%CTR sinh hoạt	15
9	Cấp điện sinh hoạt	W/người	200-330
10	Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	% Điện sinh hoạt	30

6.2. Phân khu chức năng:

Là khu vực tổ hợp các chức năng hỗn hợp du lịch ven biển. Các khu chức năng chính trong khu vực lập quy hoạch dự kiến bao gồm:

- Khu dịch vụ du lịch;
- Khu bảo tồn cảnh quan tự nhiên (đất rừng, núi đá tự nhiên, đồi cát,...);
- Khu du lịch thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí công cộng;
- Khu dịch vụ hỗn hợp;
- Khu vực giao thông;
- Cây xanh công viên;
- Khu công trình hạ tầng kỹ thuật.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Ghi chú
1	Đất dịch vụ du lịch	DL	541,15	43,09	24,4	30	
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	34,80	2,77	42,1	5	
3	Đất thương mại dịch vụ	TM	3,75	0,30	40,0	2	
4	Đất công viên chuyên đề	CVCD	23,58	1,88	5,0	1	
5	Đất cây xanh công cộng	CX	7,40	0,59	5,0	1	

	đô thị						
6	Đất công viên đồi cát có bố trí thương mại dịch vụ và thể dục thể thao	DC	297,10	23,65			Do đây là khu vực bảo tồn đồi cát bay nên các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất khu vực này sẽ được xác định cụ thể trong đồ án Quy hoạch chi tiết
7	Đất bảo vệ cảnh quan	BV	244,67	19,48			
8	Bãi tắm	BT	27,96	2,23			
9	Đất an ninh quốc phòng	QP	2,13	0,17			
10	Mặt nước	MN	0,89	0,07			
11	Đất cây xanh cách ly	CL	8,07	0,64			
12	Đất giao thông		64,48	5,13			
	TỔNG CỘNG		1.256	100	11,9		

8. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch:

Thiết kế, bố trí các công trình trong dự án phù hợp với điều kiện khí hậu, địa hình tự nhiên, hướng gió tốt, sử dụng năng lượng sạch, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường theo tiêu chí phát triển bền vững.

Bộ cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ. Đồng thời, cần có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa các không gian chức năng khác nhau, giữa các cụm loại hình công trình trong dự án.

Làm nền tảng cho việc phát triển bền vững, mang lại lợi ích công cộng, tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn, thúc đẩy chuyển dịch kinh tế địa phương.

Tôn trọng, phát huy tốt nhất các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên cũng như môi trường nhân tạo. Đảm bảo tổng quan khu vực quy hoạch và các khu xung quanh.

Tính đặc thù khu vực luôn được tôn trọng, gắn kết với các giá trị truyền thống địa phương.

Dự án nằm trong cụm phát triển Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận, huyện Ninh Phước, huyện Thuận Nam – nơi được đánh giá là cụm du lịch ven biển có tiềm năng phát triển rất lớn về giá trị văn hóa và cảnh quan tự nhiên. Trong đó, giá trị về vị trí trong khu vực còn cát động; giá trị về địa hình địa mạo; giá trị về thảm thực vật; giá trị về điều kiện khí hậu là các yếu tố nổi bật hơn cả.

Ý tưởng thiết kế được hình thành dựa trên các hình ảnh thực tế từ đặc điểm tự nhiên như đường cong của những sườn đồi cảnh quan, hình dạng không gian thung lũng cát đặc thù trong khu vực. Việc tổ chức không gian tái hiện khả năng cộng sinh giữa kiến trúc và tự nhiên, đồng thời thể hiện vẻ đẹp từ đường nét mạnh mẽ trong kiến trúc tương ứng với sự hoang dã của tự nhiên.

Tổng thể tổ chức không gian khu vực Mũi Dinh bao gồm 3 loại hình chính là không gian ven biển (không gian 1), không gian cảnh quan đặc trưng (không gian 2) và không gian cây xanh bảo vệ (không gian 3). Mỗi loại hình không gian sẽ được định hướng các hình thức khai thác phù hợp và quản lý theo từng dự án cụ thể, hạn chế tác động đến môi trường tự nhiên, tăng giá trị cảnh quan và kinh tế cho khu vực;

Đặc điểm các loại hình không gian:

Không gian 1: phần không gian ven trục ven biển, ưu tiên khai thác yếu tố cảnh quan đặc trưng miền biển; đề xuất bố trí công trình thấp dần từ Tây sang Đông, tăng cường hệ thống không gian mở;

Không gian 2: phần không gian thừa hưởng sự đặc trưng từ cảnh quan, địa hình như đồi cát, đồi thấp còn lại (không bao gồm không gian 1); ưu tiên khai thác yếu tố cảnh quan đặc trưng địa hình, văn hóa; đề xuất các loại hình dịch vụ công cộng hoạt động trên kết hợp hài hòa giữa hiệu quả kinh tế và cảnh quan; bố trí hình thức công trình tương đối đặc biệt thu hút du lịch, tham quan;

Không gian 3: phần không gian xanh bảo vệ, ưu tiên giữ nguyên và phát triển từ hiện trạng, hạn chế tác động từ việc xây dựng.

Các trung tâm tiếp đón, hậu cần, cung ứng được bố trí theo từng dự án đầu tư dịch vụ - du lịch cụ thể, đảm bảo các nguyên tắc cơ bản về vận hành, an toàn tiếp cận và thoát hiểm hiệu quả trong trường hợp khẩn cấp. Trường hợp các trung tâm tiếp đón theo từng dự án có bố trí tiếp cận trực tiếp với các tuyến giao thông chính đô thị (đặc biệt tuyến đường tỉnh 701) cần quan tâm đến yếu tố mỹ quan, khoảng lùi, tầng cao, loại hình kiến trúc, phương tiện tiếp cận phù hợp với yêu cầu chung của đồ án quy hoạch phân khu, các yêu cầu hạ tầng kỹ thuật tương ứng;

Các khu vực du lịch biển tại không gian 1, du lịch sinh thái chuyên đề khai thác đặc trưng cảnh quan và địa hình tại không gian 2 việc bảo tồn cảnh quan tại không gian 3 trong quá trình vận hành, khai thác cần đặt trong mối quan hệ tương hỗ và phát triển song song, bổ trợ cho nhau. Việc phát triển một mô

hình phát triển dịch vụ - du lịch đơn lẻ theo dự án tại một không gian bất kỳ cần được xem xét trên cơ sở phù hợp và hài hòa trên tổng thể đồ án về mặt mỹ quan, tuyến trục, nguyên tắc bố trí (mô tả trong phần thiết kế đô thị). Ngoài ra, ý tưởng phân khu chức năng khi thiết kế phải bám sát các nguyên tắc phân khu và sử dụng đất theo đồ án.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thống nhất quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo văn bản thẩm định của Sở Xây dựng.

10. Thành phần hồ sơ đồ án: Thành phần hồ sơ theo đề xuất tuân thủ các yêu cầu quy định tại 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 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của Đồ án và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Tổ chức triển khai việc công bố, công khai Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận được duyệt.
- Lập kế hoạch thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành, chuyển giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị liên quan để quản lý.
- Theo dõi, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam, Ủy ban nhân dân các xã: Phước Diêm và Phước Dinh trong công tác quản lý, lập quy hoạch chi tiết, đầu tư cơ sở hạ tầng.
- Chỉ đạo Thanh tra Xây dựng kiểm soát trật tự xây dựng đối với công trình do Sở Xây dựng cấp phép.

2. Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam có trách nhiệm:

- Phối hợp trong công tác triển khai công bố Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận được duyệt.
- Trên cơ sở quy hoạch phân khu xây dựng đã được duyệt, tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định làm cơ sở pháp lý để triển khai các dự án đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng.
- Xây dựng kế hoạch, danh mục dự án huy động các nguồn lực kêu gọi đầu tư, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành triển khai theo đúng quy định.
- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã: Phước Diêm và Phước Dinh tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch đã duyệt, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc thực hiện triển khai quy hoạch. Trường hợp vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam hoặc Sở Xây dựng để được hướng dẫn.

3. Trách nhiệm các sở:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, triển khai lập danh mục kêu gọi đầu tư các dự án phù hợp theo quy hoạch.
- Sở Tài chính: Tham mưu bố trí vốn để triển khai các Quy hoạch chi tiết tại khu vực khi có nhu cầu.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài chính, Công thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã Phước Diêm và Phước Dinh; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 ;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (03 bản);
- VPUB: LĐ, KTTH, VXVN, TCDNC;
- Lưu: VT. TL

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Long Biên