ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 75 /QĐ-UBND	*Ninh Thuận, ngày 24 tháng 02 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu 1 của Khu vực có ký hiệu số 1 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2015;

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 về Sửa đổi, bổ sung một 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 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của 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 11/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ

1/2000) Khu 1 của Khu vực có ký hiệu số 1 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang- Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050,

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản thẩm định số 544/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 14/02/2025 và Tờ trình số 545/TTr-SXD ngày 14/02/2025 về việc trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu 1 của Khu vực có ký hiệu số 1 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu 1 của Khu vực có ký hiệu số 1 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 đã được phê duyệt.

Cụ thể hóa và khớp nối với nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050.

Hình thành đô thị mới hiện đại, khai thác cảnh quan thiên nhiên, điều kiện tự nhiên và bản sắc riêng nhưng vẫn đảm bảo kết nối đồng bộ, khớp nối hạ tầng kỹ thuật làm tiền đề để hình thành đô thị xanh, sinh thái và thông minh trong tương lai, phù hợp với tính chất của đô thị.

Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết, xác định các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Tính chất:

Là khu phát triển hỗn hợp bao gồm các khu chức năng dịch vụ du lịch và kết hợp dân cư phát triển mới, khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

3. Các khu chức năng:

Đất trung tâm đa chức năng - thương mại dịch vụ;

Đất công trình công cộng;

Đất ở: Khu ở hiện trạng chỉnh trang, khu ở mới, khu tái định cư, Nhà ở xã hội;

Đất công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao;

Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bãi đỗ xe, cấp điện, xử lý rác và môi trường, cấp nước sạch, thông tin liên lạc, cây xanh…;

Một số chức năng khác phục vụ cho sự phát triển trong tương lai của khu vực.

4. Quy mô, phạm vi ranh giới:

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: tại Phường Đạo Long, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp sông Dinh;

+ Phía Nam: giáp khu dân cư và đất sản xuất xã An Hải;

+ Phía Đông: giáp khu vực nông nghiệp xã An Hải;

+ Phía Tây: giáp khu dân cư phường Đạo Long.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: Khoảng **140,21 ha,** trong đó:

+ Phần diện tích thuộc địa giới hành chính phường Đạo Long: khoảng 57,96 ha.

+ Phần diện tích thuộc địa giới hành chính xã An Hải: khoảng 82,25 ha.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:

Bảng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	**Dân số trong khu quy hoạch**	**Người**	**13.283**
II	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
2.1	Đất đơn vị ở	m^2/người	≥ 15
2.2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m^2/người	≥ 2
2.3	Đất cây xanh – mặt nước đơn vị ở	m^2/người	≥ 2
2.4	Đất cây xanh công cộng đô thị	m^2/người	≥ 6
III	**Hạ tầng xã hội**		
3.1	Giáo dục		
3.1.1	Trường mầm non	cháu/1000 dân	≥50
		m^2 đất/chỗ học	≥12
3.1.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥65
		m^2 đất/chỗ học	≥10
3.1.3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥55
		m^2 đất/chỗ học	≥10
3.2	Y tế		
	Trạm y tế	m^2/trạm	≥500
3.3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
	Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao	m^2/công trình	≥5.000
3.4	Thương mại		

	Chợ	m^2/công trình	≥2.000
IV	**Hạ tầng kỹ thuật**		
4.1	Giao thông		
4.1.1	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực)	%	≥13
4.2	Cấp nước		
4.2.1	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	l/người.ngày	≥150
4.2.2	Nước cho công cộng, dịch vụ	lít/m^2 sàn/ngày đêm	≥2
4.2.3	Trường mầm non	Lít/cháu/ngày đêm	≥75
4.2.4	Trường học khác	Lít/học sinh/ngày đêm	≥15
4.2.5	Rửa đường	Lít/m^2/ ngày đêm	≥0,4
4.2.6	Tưới cây	Lít/m^2/ ngày đêm	≥3
4.2.7	Cấp nước cứu hoả		Theo QCVN 06:2022/BXD
4.3	Thoát nước thải		
4.3.1	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp	100
4.4	Chất thải rắn		
4.4.1	Lượng thải rắn phát sinh	kg/người/ngày	≥1
4.5	Cấp điện		
4.5.1	Cấp điện sinh hoạt điện năng	KWh/người.năm	≥1500
4.5.2	Cấp điện sinh hoạt phụ tải	W/người	≥500
4.5.3	Cấp điện công trình công cộng, TMDV	W/m^2 sàn	>30
4.6	Hạ tầng viễn thông thụ động		
4.6.1	Công trình công cộng dịch vụ, trường học	Thuê bao/200m^2 sàn	≥1
4.6.2	Biệt thự, nhà liền kề	Thuê bao/hộ	≥1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Chức năng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất công cộng**		**27.671,67**	**1,97**
1.1	CC	Đất văn hóa	25.881,20	1,84
1.2	YT	Đất y tế	1.790,47	0,13
2	**Đất giáo dục**		**28.342,12**	**2,02**
2.1	TMN	Đất trường mầm non	8.076,14	0,58
2.2	TH	Đất trường tiểu học	13.914,56	0,99

2.3	THCS	Đất trường THCS	6.351,42	0,45
3	**Đất cây xanh - mặt nước**		**258.317,87**	**18,42**
3.1	CX	Đất cây xanh đơn vị ở	35.230,52	2,52
3.2		Đất cây xanh – mặt nước đô thị.	135.069,35	9,63
3.2.1	*CXDT*	*Đất cây xanh đô thị*	*48.254,83*	*3,44*
3.2.2	*MNDT*	*Đất mặt nước đô thị*	*86.814,52*	*6,19*
3.3	CXHC	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	40.464,66	2,89
3.4	MN	Đất mặt nước (Sông Dinh)	47.553,34	3,39
4	**Đất ở**		**662.872,92**	**47,28**
4.1	OHT	Đất ở hiện trạng	262.108,59	18,69
4.2		Đất ở mới	369.109,70	26,33
4.2.1	*OM*	*ở mới*	*347.484,26*	*24,78*
4.2.2	*TĐC*	*Tái định cư*	*21.625,44*	*1,54*
4.3	OXH	Đất nhà ở xã hội	31.654,63	2,26
5	**DVDL**	**Đất dịch vụ, du lịch**	**61.616,82**	**4,39**
6	**TMD**	**Đất thương mại**	**25.913,64**	**1,85**
7	**TON**	**Đất tôn giáo**	**34.452,48**	**2,46**
8	**HTKT**	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**28.719,71**	**2,05**
9	**Đất giao thông**		**274.196,71**	**19,56**
9.1	BDX	Bãi đỗ xe	26.532,76	1,90
9.2		Đường giao thông	247.663,95	17,66
TỔNG			**1.402.103,72**	**100,00**

Ghi chú: Đối với diện tích nhà ở xã hội sẽ được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

6.2. Phân khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch:

Đất công cộng: Xây dựng các công trình văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, cơ quan hành chính phục vụ quản lý đô thị và hoạt động kinh tế, xã hội, bưu điện và các công trình dịch vụ thương mại khác. Vị trí, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình công cộng chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương.

Đất giáo dục: Trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm từng khu đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

Đất cây xanh – mặt nước: Được khai thác toàn bộ ở ven sông và mặt nước trong lõi khu vực nghiên cứu. Chủ yếu là cây xanh, vườn hoa, sân thể thao cơ

bản đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân. Kết hợp bố trí các hoạt động vui chơi giải trí, công trình thương mại, dịch vụ, cửa hàng, ki ốt, bãi đỗ xe… (quy mô nhỏ). Tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ gắn kết với cây xanh đô thị, công viên khu ở.

Đất ở hiện trạng: Nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của đô thị, cần được kiểm soát xây dựng đồng bộ hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực ở hiện có

Đất ở mới: Được xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc có tính đại diện, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc có giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kế, biệt thự, nhà ở xã hội, nhà phố thương mại (vừa sử dụng mục đích thương mại vừa để ở và để bố trí tái định cư),… đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

Đất nhà ở xã hội: Được xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc có tính đại diện, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc có giá trị văn hóa đặc trưng.

Đất dịch vụ, du lịch: Được xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc có tính đại diện, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc có giá trị văn hóa đặc trưng.

Đất thương mại dịch vụ xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình thương mại có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Đất công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng: Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo quy định. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật di sản văn hóa, do cấp thẩm quyền phê duyệt

Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: phải đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành.

Đất giao thông: Được định hướng về hướng tuyến, mặt cắt ngang theo cấp đường nhằm kết nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, làm cơ sở để cụ thể hóa mạng lưới giao thông trong giai đoạn sau. Đối với mạng đường từ đường phân khu vực trở xuống mà đi qua các khu dân cư hiện có, có thể được nghiên cứu điều chỉnh để phù hợp với thực tế và phải đảm bảo kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật chung khu vực. Đối với các tuyến đường

giao thông nhóm nhà ở chỉ mang tính định hướng. Bãi đỗ xe trong đơn vị ở nằm trong thành phần các chức năng đất đơn vị ở.

7. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch:

Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch được bố cục theo hình thái mạng lưới ô cờ (đường giao thông nội bộ vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị). Trong đó lấy không gian cây xanh mặt nước là trung tâm kết nối các chức năng chính trong khu vực, không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, các công trình cao tầng làm điểm nhấn, công trình chủ thể cho khu vực, cụ thể như sau:

- Công trình dịch vụ thương mại ưu tiên đặt tại vị trí cửa gõ, vị trí nút giao các tuyến đường chính đô thị, vị trí đón các hướng nhìn quan trọng từ phía trục đường chính. Các công trình này có hình thức kiến trúc hiện đại là yếu tố tạo thị cho khu đô thị.

- Công trình công cộng ưu tiên đặt cạnh không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Các nhóm nhà ở được bố trí dàn trải trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch, bám theo các trục giao thông, quanh không gian mặt nước tạo môi trường sống sinh thái. Qua đó, hạn chế ảnh hưởng của nắng nóng trong mùa hè, đồng thời hình thành các tuyến gió đối lưu từ hệ thống mặt nước, không gian xanh đến từng công trình.

- Khu vực cây xanh được tổ chức tập trung, trải dài từ Bắc xuống Nam khu đô thị, đóng vai trò liên kết các không gian, khu chức năng, hình thành mạng lưới liên tục, thuận tiện trong quá trình sử dụng đồng thời có tác dụng tạo lập môi trường trong lành cho tổng thể khu vực nghiên cứu.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tổ chức thực hiện quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (về cấp, thoát nước, giao thông, san nền, cấp điện,…) của toàn khu quy hoạch theo đồ án quy hoạch trình thẩm định cơ bản phù hợp, đảm bảo Quy chuẩn - Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và đảm bảo đồng bộ kết nối hạ tầng kỹ thuật đối với quy hoạch chung xây dựng tại khu vực đã duyệt.

9. Kinh phí lập đồ án quy hoạch:

Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch lập quy hoạch là 1.818.783.000 đồng *(Kèm theo Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt; bàn giao hồ sơ

quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan để có cơ sở theo dõi, quản lý trong quá trình triển khai thực hiện.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan triển khai lập hồ sơ, thủ tục mời thầu lựa chọn nhà đầu tư triển khai dự án tại khu vực quy hoạch theo Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước có trách nhiệm tăng cường công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng tại khu vực lập quy hoạch, đảm bảo chặt chẽ, hiệu quả; tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình kêu gọi, triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đạo Long; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Hải; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp và 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;
- Chủ đầu tư (03 bản);
- VPUB: LĐ, KTTH, BTCD;
- Lưu: VT. TL

T/M. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Huyền