

Số: /SXD-QLQHKT&NƠ Ninh Thuận, ngày tháng năm 2024

**KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG**

Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng.
Địa điểm: Xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
Chủ Đầu tư: Sở Công Thương.
Nguồn vốn: Vốn Ngân sách nhà nước + huy động xã hội hóa.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 1222/QĐ-TTg ngày 22/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Thuận đến năm 2020;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Văn bản số 479/TTg-CN ngày 23/4/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung các Trung tâm Điện lực LNG Cà Ná và Long Sơn vào Quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 31/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu vực tổ hợp điện khí LNG;

Căn cứ Văn bản số 4690/UBND-KTTH ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc triển khai lập quy hoạch phân khu khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực Mũi Sừng;

Căn cứ Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực Mũi Sừng, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Qua nghiên cứu, xem xét và đối chiếu các văn bản liên quan, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng như sau:

I . Điều kiện pháp lý xét duyệt quy hoạch: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng cơ bản đáp ứng điều kiện pháp lý xét duyệt quy hoạch theo quy định hiện hành, cụ thể:

- Chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch phân khu khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất tại văn bản số 4690/UBND-KTTH ngày 28/10/2022 và giao Sở Công Thương là đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu.

- Nhiệm vụ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 và Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 22/4/2024.

- Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng thuộc đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná đã được Sở Công Thương phối hợp với UBND huyện Thuận Nam tổ chức lấy ý kiến người dân và chính quyền địa phương xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam ngày 12/4/2024; được Ban Thường vụ huyện ủy Thuận Nam có ý kiến tại Thông báo số 875-TB/HU ngày 08/5/2024. Đồng thời, đồ án quy hoạch được Sở Công Thương lấy ý kiến bằng văn bản của các sở ngành có liên quan tại văn bản số 615/SCT-VP ngày 27/3/2024; được Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến Hội đồng Quy hoạch kiến trúc tỉnh ngày 19/6/2024. Qua đó, các ý kiến cơ bản thống nhất theo phương án quy hoạch đề xuất. Các ý kiến góp ý được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tổng hợp, tiếp thu và có ý kiến giải trình kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

- Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Cảng - kỹ thuật biển (Portcoast consultant corporation) là đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện năng lực thực hiện quy hoạch.

II. Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch: Cơ bản thống nhất với lý do và sự cần thiết lập quy hoạch theo Thuyết minh đồ án đã đề xuất, cụ thể:

Huyện Thuận Nam nằm ở phía Nam tỉnh Ninh Thuận, là huyện mới được thành lập năm 2009, tổng diện tích tự nhiên 564,53 km². Trên địa bàn huyện Thuận Nam có hệ thống giao thông khá thuận lợi: Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc – Nam, đường ven biển; các đầu mối sản xuất, trung chuyển và phân phối hàng hóa: cảng cá Cà Ná, cảng muối Cà Ná, các khu vực công nghiệp muối và sản phẩm sau muối, KCN Phước Nam..., hiện nay tuyến đường bộ cao tốc Bắc Nam đoạn từ Vĩnh Hảo nối Cam Lâm chuẩn bị đưa vào vận hành, trong tương lai đường sắt cao tốc Bắc – Nam, cảng biển quốc tế Cà Ná sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Thuận Nam phát triển đồng bộ về kinh tế - xã hội, tạo lập vị trí chiến lược quan trọng trong vùng tỉnh Ninh Thuận và cả nước.

Theo định hướng phát triển tổng thể kinh tế xã hội của tỉnh Ninh Thuận, khu vực phía Nam của huyện Thuận Nam được xác định là vùng phát triển công nghiệp gắn với cảng biển nước sâu Cà Ná, đồng thời là trung tâm điện quốc gia. Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 được Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt tại quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 31/12/2018 đã xác định các khu vực phát triển công nghiệp, cảng biển, khu tổ hợp điện khí LNG, khu vực điện tái tạo, khu dân cư, khu vực ở mới cho công nhân cũng như các khu vực hạ tầng xã hội khác cho đô thị.

Khu vực phát triển điện lực Cà Ná có vai trò quan trọng, là trung tâm điều hành lưới điện quốc gia hai đầu bao gồm điện tái tạo và điện khí, đặc biệt tổ hợp điện khí LNG có công suất 6.000MW lớn nhất nước hiện nay. Theo quy hoạch Điện VIII đã xác định đến năm 2030 sẽ đầu tư 1 tổ hợp nhà máy điện khí công suất 1.500MW.

Căn cứ văn bản số 4690/UBND-KTTH ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc triển khai lập quy hoạch phân khu khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực Mũi Sừng trong đó, xác định phạm vi đồ án là 318,8 ha với các chức năng chính của nhà máy điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực Mũi sừng Trâu phục vụ cho hoạt động du lịch sinh thái.

Như vậy, nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai dự án LNG, kho xăng dầu, khu du lịch sinh thái Mũi sừng; tính toán nhu cầu mở rộng, chỉnh trang khu vực thôn thương Diêm xã Phước Diêm, nhu cầu tái định cư trong vùng dự án LNG, khu công nghiệp và nhu cầu nhà ở công nhân khu LNG, việc lập quy hoạch phân khu xây dựng cho khu vực này là hết sức cần thiết và cấp bách.

2. Mục tiêu và tính chất của đề án: Mục tiêu và tính chất của đề án theo thuyết minh đề án quy hoạch phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá định hướng phát triển theo đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 đã được phê duyệt.

- Cụ thể hóa chủ trương của Chính Phủ tại văn bản số 48/TB-VPCP ngày 12/02/2023 của Văn phòng Chính phủ về việc bổ sung Trung tâm điện khí LNG Cà Ná vào Quy hoạch điện VII điều chỉnh.

- Xác định hạ tầng khung và ranh đất xây dựng khu vực nhà máy điện khí LNG (không bao gồm kho cảng LNG), làm cơ sở pháp lý cho việc kêu gọi đầu tư, lập dự án tổ hợp điện khí LNG Cà Ná.

- Xác định các quỹ đất ở gồm: Đất chỉnh trang cho khu vực thôn Thương Diêm, xác định quỹ đất còn lại bố trí cho nhu cầu tái định cư tại chỗ cho các hộ dân thuộc các vùng dự án tổ hợp nhà máy điện LNG và khu công nghiệp Cà Ná, xem xét bố trí đất nhà ở cho công nhân tổ hợp điện khí LNG nếu còn quỹ đất.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư khu vực dân cư, bố trí tái định cư và có quỹ đất triển khai dự án LNG, khu công nghiệp.

2.2. Tính chất của đề án: Là khu vực phát triển Tổ hợp điện khí LNG (không bao gồm kho cảng LNG), kho xăng dầu, khu du lịch sinh thái Mũi Sừng và khu dân cư mở rộng tại xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

3. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch phù hợp Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

Khu vực lập quy hoạch có diện tích 318,8ha, thuộc đô thị Cà Ná, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, cách Trung tâm hành chính huyện 15 km và cách Thành phố Phan Rang Tháp Chàm 45 km về phía bắc.

- Phía Bắc giáp núi Đá Bạc;

- Phía Tây Bắc giáp quy hoạch khu công nghiệp Cà Ná (hiện là đồng muối);

- Phía Tây Nam giáp đường ven biển Ninh Thuận và cảng biển tổng hợp Cà Ná;

- Phía Nam giáp biển Đông.

4. Phân khu chức năng: Thống nhất các khu chức năng chính của khu vực lập quy hoạch theo đề xuất của đề án, cụ thể bao gồm:

- Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang và khu dân cư mới phát triển đa dạng các loại hình ở phục vụ nhu cầu ở cho tái định cư và cho công nhân tổ hợp nhà máy điện khí LNG.

- Khu tổ hợp điện khí LNG.

- Khu kho xăng dầu.

- Khu vực Mũi Sừng.
- Khu hành lang kỹ thuật và kết nối vận hành tổ hợp LNG.
- Khu vực ngoài dân dụng khác.

5. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất: Cơ cấu sử dụng đất dự kiến trong khu vực quy hoạch cơ bản đảm bảo phù hợp theo các quy định hiện hành cũng như nhu cầu phát triển thực tế của địa phương, cụ thể:

Bảng quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)	TẦNG CAO	HSDD
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		363.952	11,42			
1.1	ĐẤT Ở		200.734	6,30			
1.1.1	Đất ở liên kế	LK	128.129	4,02	80	2-4	3,2
1.1.2	Đất ở chính trang	OCT	72.605	2,28	90	2-4	3
1.2	ĐẤT GIÁO DỤC		7.968	0,25	40	3-5	
1.2.1	Đất trường mẫu giáo	MG	3.634	0,11	40	≤ 3	1,2
		MG.01	1.824	0,06	40	≤ 3	1,2
		MG.02	1.810	0,06	40	≤ 3	1,2
1.2.2	Đất trường tiểu học	TH	4.334	0,14	40	≤ 5	2
		TH	4.334	0,14	40	≤ 5	2
1.3	ĐẤT TRẠM Y TẾ	YTE	1.000	0,03	40	3	1,2
		YTE	1.000	0,03	40	3	1,2
1.4	ĐẤT THƯƠNG MẠI (CHỢ)	CC	2.356	0,07	40	≤ 4	1,6
		CC.01	1.170	0,04	40	≤ 4	1,6
		CC.02	1.186	0,04	40	≤ 4	1,6
1.5	ĐẤT HÀNH CHÍNH	HC	1.224	0,04	40	3	1,2
		HC.01	1.000	0,03	40	3	1,2
		HC.02	224	0,01	40	3	1,2
1.6	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	CVCX	47.629	1,49	5	1	0,05
		CVCX.01	2.217	0,07	5	1	0,05
		CVCX.02	2.482	0,08	5	1	0,05
		CVCX.03	1.401	0,04	5	1	0,05
		CVCX.04	5.060	0,16	5	1	0,05
		CVCX.05	36.469	1,14	5	1	0,05
1.7	ĐẤT GIAO THÔNG		103.041	3,23			
2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		2.824.090	88,58			

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)	TÀNG CAO	HSDD
2.1	ĐẤT NĂNG LƯỢNG	NL	894.203	28,05	60	1-4	2
2.1.1	Đất năng lượng 1	NL.01	200.282	6,28	60	1-4	2
2.1.2	Đất năng lượng 2	NL.02	201.131	6,31	60	1-4	2
2.1.3	Đất năng lượng 3	NL.03	200.142	6,28	60	1-4	2
2.1.4	Đất năng lượng 4	NL.04	174.386	5,47	60	1-4	2
2.1.5	Đất năng lượng 5	NL.05	118.262	3,71	60	1-4	2
2.2	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	CXCD	538.080	16,88	5	1	0,05
		CXCD.01	80	0,00	5	1	0,05
		CXCD.02	393	0,01	5	1	0,05
		CXCD.03	419	0,01	5	1	0,05
		CXCD.04	27.363	0,86	5	1	0,05
		CXCD.05	13.953	0,44	5	1	0,05
		CXCD.06	4.544	0,14	5	1	0,05
		CXCD.07	30.430	0,95	5	1	0,05
		CXCD.08	12.919	0,41	5	1	0,05
		CXCD.09	11.717	0,37	5	1	0,05
		CXCD.10	5.640	0,18	5	1	0,05
		CXCD.11	1.487	0,05	5	1	0,05
		CXCD.12	12.314	0,39	5	1	0,05
		CXCD.13	3.950	0,12	5	1	0,05
		CXCD.14	8.206	0,26	5	1	0,05
		CXCD.15	4.890	0,15	5	1	0,05
		CXCD.16	4.907	0,15	5	1	0,05
		CXCD.17	333.880	10,47	5	1	0,05
		CXCD.18	22.540	0,71	5	1	0,05
		CXCD.19	10.758	0,34	5	1	0,05
		CXCD.20	1.475	0,05	5	1	0,05
		CXCD.21	20.633	0,65	5	1	0,05
		CXCD.22	5.582	0,18	5	1	0,05
2.3	ĐẤT KHO XĂNG DẦU	XD	100.657	3,16	40	4	1,6
		XD	100.657	3,16	40	4	1,6
2.4	ĐẤT CÂY XANH HẠN CHẾ	CXHC	130.313	4,09			
		CXHC	130.313	4,09	0	0	0
2.5	ĐẤT DU LỊCH	DL	49.009	1,54	25	4	1
		DL	49.009	1,54	25	4	1
2.6	ĐẤT GA HÀNG	GA	145.338	4,56	25	3	0,75
		GA	145.338	4,56	25	3	0,75
2.7	ĐẤT TÔN GIÁO	TG	799	0,03	-	-	

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)	TẦNG CAO	HSDD
		TG	799	0,03	-	-	
2.8	ĐẤT QUỐC PHÒNG	QP	2.621	0,08	60	2-4	2,4
		QP	2.621	0,08	60	2-4	2,4
2.9	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	CQTS	2.174	0,07	60	2-4	
		CQTS	2.174	0,07	60	2-4	2,4
2.10	ĐẤT DỊCH VỤ	DV	99.237	3,11			
		DV.01	52.052	1,63	40	15	6
		DV.02	47.185	1,48	40	9	3,6
2.11	ĐẤT NHÀ Ở CÔNG NHÂN	OCN	7.563	0,24	40	5	2
		OCN	7.563	0,24	40	5	2
2.12	ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI	SX	255.560	8,02	60	≤ 5	3
		SX	255.560	8,02	60	≤ 5	3
2.13	MẶT NƯỚC	MN	22.412	0,70			
		MN.01	608	0,02	-	-	-
		MN.02	2.676	0,08	-	-	-
		MN.03	3.672	0,12	-	-	-
		MN.04	2.845	0,09	-	-	-
		MN.05	5.816	0,18	-	-	-
		MN.06	6.795	0,21	-	-	-
2.14	ĐẤT GIAO THÔNG		576.125	18,07			
	TỔNG CỘNG		3.188.043	100,0			

- Đất ở: Diện tích bố trí đất ở trong khu vực quy hoạch là 20,07ha, quy mô tương đương với 01 đơn vị ở, khoảng 5.000-6.000 người gồm 02 nhóm ở, một nhóm ở được phát triển từ dân cư hiện hữu, một nhóm ở phát triển mới phục vụ nhu cầu tái định cư cho các hộ bị giải tỏa cho phát triển công nghiệp.

+ Khu đất ở chính trang có tổng diện tích 7,26ha, chiếm tỷ lệ khoảng 2,28% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa các lô đất là 90%.

+ Khu đất ở liền kề (dân cư phát triển mới, khu tái định cư) có tổng diện tích 12,81ha, chiếm tỷ lệ khoảng 4,02% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa các lô đất là 80%.

- Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

+ Công trình giáo dục: có tổng diện tích 0,8ha, chiếm khoảng 0,25% tổng diện tích khu vực quy hoạch, bao gồm đất giáo dục như trường tiểu học, trường mẫu giáo, đáp ứng nhu cầu giáo dục cấp đơn vị ở theo quy định hiện hành.

+ Đất trạm y tế: có tổng diện tích 0,10ha, chiếm khoảng 0,03% tổng diện tích khu vực quy hoạch, đáp ứng nhu cầu y tế cấp đơn vị ở theo quy định hiện hành.

+ Đất thương mại: có tổng diện tích 0,24ha, chiếm khoảng 0,07% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 40%; khu đất được quy hoạch xây dựng chợ, đảm bảo yêu cầu bố trí đất thương mại cấp đơn vị ở theo quy định hiện hành.

+ Đất hành chính: có tổng diện tích 0,12ha, chiếm khoảng 0,04% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 40%; khu đất được quy hoạch xây dựng các điểm sinh hoạt văn hóa, cộng đồng và các công trình hành chính.

- Đất công viên cây xanh đơn vị ở: có tổng diện tích 4,76ha, mật độ xây dựng tối đa là 5% (có thể xây dựng công trình bằng vật liệu nhẹ), chiếm khoảng 1,46% tổng diện tích khu vực quy hoạch, đảm bảo nhu cầu cây xanh công cộng cấp đơn vị ở theo quy định hiện hành.

- Đường giao thông khu dân cư: Tổng diện tích đường giao thông là 10,30ha, chiếm khoảng 3,23% tổng diện tích khu vực quy hoạch bao gồm các đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực kết nối khu vực dân cư ra tuyến đường tỉnh ĐT.701 thông qua tuyến chính khu vực như tuyến đường số 4,5,6 và tuyến đường số 7 (tuyến đường động lực kết nối cảng biển Cà Ná lên các khu vực Tây Nguyên).

- Khu đất năng lượng: Khu đất năng lượng với tổng diện tích đất là 894.203m², chiếm tỷ lệ khoảng 28,05% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 60%; khu đất được quy hoạch xây dựng các tổ hợp nhà máy điện khí LNG.

- Khu đất cây xanh chuyên dụng: Có diện tích 53,81ha, chiếm tỷ lệ khoảng 16,88% tổng diện tích khu vực quy hoạch, có thể xây dựng công trình bằng vật liệu nhẹ nhưng với mật độ xây dựng tối đa là 5%; khu đất được quy hoạch hình thành các dải cây xanh cách ly giữa khu vực dự án với các đối tượng bên ngoài, hoặc giữa các dự án thành phần trong khu vực quy hoạch, đảm bảo an toàn kỹ thuật cho dự án và cho khu dân cư lân cận theo quy định hiện hành.

- Khu kho xăng dầu: Đất khu kho xăng dầu với tổng diện tích đất khoảng 10,07ha, chiếm tỷ lệ khoảng 3,16% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 40%; khu đất dự kiến bố trí xây dựng khu lưu trữ xăng dầu và các công trình phụ trợ hỗ trợ xuất nhập hàng xăng dầu.

- Khu đất cây xanh hạn chế: Đất cây xanh hạn chế thuộc khu vực quy hoạch khu du lịch sinh thái Mũi Sừng có diện tích 13,03ha, chiếm tỷ lệ khoảng 4,09% tổng diện tích khu vực quy hoạch. Khu đất được quy hoạch thành khu công viên cây xanh được giữ nguyên hiện trạng, không xây dựng các công trình, không làm biến đổi địa hình.

- Khu đất dịch vụ du lịch: Đất dịch vụ du lịch thuộc khu vực quy hoạch khu du lịch sinh thái Mũi Sừng có diện tích khoảng 4,9ha, chiếm tỷ lệ khoảng 1,54% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 25%. Khu

đất được xây dựng các công trình kiến trúc, dịch vụ du lịch phù hợp, đảm bảo chiều cao công trình không vượt qua cao độ 53m so với mực nước biển (theo ý kiến của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Ninh Thuận).

- Khu ga hàng: Đất ga hàng có diện tích 14,53ha, chiếm tỷ lệ khoảng 4,56% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 25%. Khu đất được quy hoạch thành xây dựng ga đường sắt Cà Ná, tuyến đường sắt này được hình thành nhằm kết nối với cảng biển tổng hợp Cà Ná, khu công nghiệp Cà Ná, cảng cạn và logistics Cà Ná nhằm phát triển việc kết nối, lưu thông hàng hóa trong khu vực.

- Khu đất tôn giáo: Đất tôn giáo có diện tích 0,08ha, chiếm tỷ lệ khoảng 0,03% tổng diện tích khu vực quy hoạch, hiện trạng là chùa Thương Diêm, khu đất sẽ giữ nguyên hiện trạng, không xây dựng các công trình, không làm biến đổi hiện trạng.

- Đất quốc phòng: Đất khu quốc phòng với tổng diện tích đất khoảng 0,26ha, chiếm tỷ lệ khoảng 0,03% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 60%. Khu đất bố trí để xây dựng Trạm kiểm soát Cửa khẩu Thương Diêm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận địa điểm.

- Đất cơ quan, trụ sở: Đất cơ quan, trụ sở có tổng diện tích 0,22ha, chiếm khoảng 0,07% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 60%. Khu đất được quy hoạch xây dựng các công trình hành chính phục vụ các hoạt động chuyên ngành.

- Khu đất dịch vụ: Đất khu dịch vụ với tổng diện tích đất 9,92ha, chiếm tỷ lệ khoảng 3,11% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 40%. Đất dịch vụ được quy hoạch 02 khu vực, dự kiến bố trí công trình phát triển dịch vụ hỗ trợ dọc theo đường ĐT.701, tổ chức các cụm công trình có khối tích lớn với khoảng sân đủ rộng cho không gian hoạt động dịch vụ.

- Khu đất nhà ở công nhân: Đất nhà ở công nhân có diện tích 0,76ha, chiếm tỷ lệ khoảng 0,24% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 40%. Khu đất dự kiến bố trí xây dựng khu nhà ở phục vụ cho khoảng 600 công nhân làm việc cho khu tổ hợp điện khí LNG.

- Khu đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi có diện tích 25,56ha, chiếm tỷ lệ khoảng 8,02% tổng diện tích khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa là 60%. Khu đất quy hoạch tiếp giáp với quy hoạch khu công nghiệp Cà Ná, Khu đất năng lượng, cảng cạn và trung tâm Logistics Cà Ná dự kiến làm mặt bằng để xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp, nằm độc lập ngoài khu công nghiệp.

- Khu đất mặt nước: Đất mặt nước có diện tích 2,24ha, chiếm tỷ lệ khoảng 0,7% tổng diện tích khu vực quy hoạch, được quy hoạch hình thành hệ thống tuyến mương gần khu vực dân cư, tạo cảnh quan và phù hợp với không gian chung, đây cũng là tuyến mương thu nước mặt, cắt lũ của khu vực.

- Đất giao thông: Đất giao thông có diện tích 57,61ha, chiếm tỷ lệ khoảng 18,07% tổng diện tích khu vực quy hoạch, được quy hoạch hình thành các tuyến

đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực kết nối khu vực đồ án ra bên ngoài, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch: Việc tổ chức không gian theo đồ án đề xuất cơ bản đảm bảo yếu tố kết nối đồng bộ về hạ tầng - kỹ thuật, thuận lợi trong triển khai thực hiện các dự án tại khu vực:

- Không gian khu dân cư được thiết kế chia thành 2 không gian chính chính:

+ Khu 1: khu dân cư phát triển mới, được kết hợp bố trí các công trình công cộng phục vụ đơn vị ở trên trục đường chính dễ tiếp cận. Tại khu vực tiếp giáp với khu công nghiệp, tổ hợp điện khí LNG và dọc trục chính ưu tiên phát triển hình thức nhà ở kết hợp các hình thức thương mại, dịch vụ vừa tạo ra không gian sinh động, vừa phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân làm việc tại khu công nghiệp, tổ hợp hiện khí LNG.

+ Khu 2: khu dân cư hiện hữu chính trang được giữ lại để ổn định đời sống người dân. Bổ sung các tiện ích công cộng như công viên, sân tập thể dục thể thao, sân chơi đáp ứng bán kính phục vụ.

- Không gian tổ hợp điện khí LNG và kết hợp khu nhà ở công nhân và khu phát triển hỗn hợp, trong đó ưu tiên bố trí khu phát triển hỗn hợp tiếp giáp trục đường ĐT.701.

- Không gian bố trí kho xăng dầu tiếp giáp trục đường ĐT.701 nhằm đảm bảo thuận tiện tiếp cận vận chuyển.

- Không gian bố trí khu vực Mũi Sừng tiếp giáp trục đường ĐT.701 khai thác yếu tố cảnh quan thiên nhiên để thực hiện dự án du lịch, mật độ xây dựng hạn chế và tránh tác động đất rừng.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật (về cấp nước, thoát nước, giao thông, san nền, cấp điện,...) của toàn khu quy hoạch đảm bảo phù hợp kết nối theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của quy hoạch chung đô thị Cà Ná.

8. Thành phần và chất lượng hồ sơ thiết kế quy hoạch: Phù hợp với Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ 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.

9. Kinh phí lập quy hoạch:

Tổng kinh phí lập quy hoạch đã được phê duyệt tại nhiệm vụ quy hoạch là: 2.315.684.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm mười lăm triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng*).

Tổng kinh phí lập quy hoạch sau khi thẩm định là: 2.315.684.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm mười lăm triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng*), trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế: 1.481.637.000 đồng.

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế: 106.528.000 đồng.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 92.685.000 đồng.
- Chi phí khác liên quan: 634.834.000 đồng.

Như vậy, tổng kinh phí lập quy hoạch sau khi thẩm định giữ nguyên so với tổng kinh phí lập quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại nhiệm vụ quy hoạch Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 và Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 22/4/2024.

III. Kết luận và kiến nghị:

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng cơ bản đã tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp lý hiện hành.

Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu vực điện khí LNG, kho xăng dầu và khu vực mũi Sừng để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt đồ án./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
 - Sở Công Thương;
 - Lưu: VT, QLQHKT&NƠ.
- HTDT

GIÁM ĐỐC



Lê Phạm Quốc Vinh