

Số : /SXD-QLQHKT&NO

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2024

**KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**  
**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG**  
**(TỶ LỆ: 1/2000)**

- Tên quy hoạch:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh.
- Địa điểm:** Phường Đông Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.
- Chủ Đầu tư:** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp.
- Nguồn vốn:** Vốn huy động xã hội hóa.

Sở Xây dựng tiếp nhận Tờ trình số 1368/TTr-BQLDA ngày 29/12/2023 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp về việc thẩm định, trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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 565/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định 565/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh,

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại văn bản số 4979/UBNDKTTH ngày 28/11/2023 về việc rà soát, tiếp thu ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực số 2 và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị mới Núi Đá Chồng.

Qua rà soát và đối chiếu các văn bản liên quan Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh như sau:

### **I. Điều kiện pháp lý xét duyệt Đồ án quy hoạch:**

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ tại Quyết định 565/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 và Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/4/2023.

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh đã được cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp đơn vị tư vấn lập quy hoạch lấy ý kiến cộng đồng dân cư và chính quyền địa phương ngày 16/3/2023; đã được Sở Xây dựng tổ chức báo cáo thông qua Hội đồng Kiến trúc quy hoạch về ý tưởng Quy hoạch theo Thông báo số 659/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 09/3/2023, văn bản số 1881/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 14/6/2023, đã được thông qua Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 290/TB-VPUB ngày 22/8/2023. Qua đó, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp phối hợp đơn vị tư vấn tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tại văn bản số 671/BQLDA-BQLDA ngày 30/6/2023 và văn bản số 925/BQLDA-BQLDA ngày 29/8/2023.

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam

tỉnh đã được Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Ban Thường trực Tỉnh ủy tại văn bản số 887-CV/BCS ngày 20/9/2023. Qua đó, được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất và chỉ đạo hoàn thành một số nội dung tại công văn số 4814-CV/TU ngày 23/11/2023. Theo chỉ đạo nêu trên, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp phối hợp đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch tại văn bản số 1370/BQLDA-BQLDA ngày 29/12/2023.

Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Kiến trúc Đô thị Hà Nội – Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam là đơn vị tư vấn lập quy hoạch có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện năng lực thiết kế quy hoạch phù hợp theo quy định.

## **II. Nội dung Đề án quy hoạch:**

**1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:** Thống nhất phương pháp luận về lý do và sự cần thiết lập theo Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đề án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh trình thẩm định, cụ thể:

Ninh Thuận là tỉnh ven biển, có vị trí địa lý thuận lợi, nằm giữa tam giác 03 tỉnh kinh tế phát triển là Lâm Đồng, Khánh Hòa, và Bình Thuận; có các trục đường giao thông quan trọng đi qua như quốc lộ 1A, quốc lộ 27B, đường sắt Bắc - Nam,... và sắp tới dự kiến khôi phục tuyến tàu hỏa Phan Rang - Tháp Chàm nối Đà Lạt. Tỉnh đang ngày càng thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, là điểm đến được nhiều người lựa chọn trong các kỳ nghỉ lễ. Tuy nhiên, hiện nay một số các dịch vụ, tiện ích như: Khu nghỉ dưỡng, tổ hợp giải trí đa năng, các khu đô thị sinh thái... còn hạn chế chưa đáp ứng nhu cầu dịch vụ, tiện ích của du khách khi đến tham quan.

Đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt tại Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 với định hướng phát triển các khu đô thị du lịch và các khu chức năng xây dựng khai thác giá trị đặc trưng của khu vực ven biển, ven sông, dọc theo các hành lang sinh thái gắn với mạch nước, cồn cát...; đồng thời tối đa hóa khả năng kết nối, tương tác với các khu dân cư và không gian hiện hữu, cả về không gian lẫn quan hệ kinh tế, xã hội. Chú trọng vai trò hỗ trợ thoát lũ, chứa lũ của vùng đất phía Nam sông Dinh để tổ chức các cấu trúc xây dựng phù hợp, có giá trị cảnh quan đặc trưng cao. Các không gian trung tâm đô thị sẽ được tổ chức chủ yếu gắn với các khu vực cảnh quan và không gian mở công cộng, góp phần tạo bản sắc và nâng cao giá trị kinh tế cho các không gian xây dựng. Do đó, khi nghiên cứu lập đề án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực có ký hiệu số 2 cần tuân thủ theo những định hướng và tính chất của đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận.

Huyện Ninh Phước có lợi thế về vị trí địa lý khi nằm ở giao điểm của 03 trục giao thông chiến lược là quốc lộ 1A, đường sắt Thống Nhất và Quốc lộ 27 đi Đà Lạt là điều kiện hết sức thuận lợi để giao lưu, liên kết hợp tác đầu tư phát triển trên nhiều lĩnh vực với quốc tế và các địa phương khác trong cả

nước. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí quan trọng đối với sự mở rộng và phát triển của thành phố và của huyện Ninh Phước. Theo định hướng chung khu vực sẽ hình thành tuyến đường Đông Tây – kết nối đường ven biển với quốc lộ 01, hình thành như một tuyến vành đai cho đô thị trung tâm. Bên cạnh đó khu vực còn đóng vai trò cửa ngõ cho tuyến phát triển kinh tế xuyên tâm của thành phố, gắn kết các chức năng dịch vụ du lịch, khu trung tâm thương mại hành chính tỉnh, khu thương mại dịch vụ quốc lộ 01, khu công nghiệp và đầu mối hạ tầng giao thông đối ngoại. Khi được đầu tư xây dựng theo định hướng quy hoạch sẽ làm thay đổi rõ rệt bộ mặt đô thị của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và huyện Ninh Phước, góp phần quan trọng vào quá trình phát triển hệ thống đô thị của tỉnh, giải quyết nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nhu cầu quỹ đất xây dựng nhà ở của tỉnh, giải quyết việc làm, ổn định tình hình kinh tế xã hội, nâng cao vị thế của tỉnh.

Việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận là rất cần thiết.

**2. Mục tiêu và tính chất đồ án:** Cơ bản phù hợp theo định hướng phát triển của tỉnh và quy hoạch chung xây dựng tại khu vực, cụ thể:

### 2.1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Ninh Thuận thời kì 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

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

Khai thác các lợi thế về vị trí địa lý và mối liên kết với các khu lân cận, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, đề xuất các giải pháp quy hoạch nhằm hình thành nên một không gian đô thị có chất lượng sống tốt và có năng lực phát triển kinh tế, tạo dựng một đô thị kiểu mẫu, tham gia tích cực vào quá trình phát triển chung của toàn tỉnh. Tạo ra quỹ đất đủ lớn, với chức năng đa dạng để tạo động lực phát triển và thu hút đầu tư. Tạo dựng khu vực đô thị phức hợp hiện đại đủ sức cạnh tranh về các giá trị thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí với các thành phố khác trong khu vực và trên thế giới. Xây dựng và củng cố hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, thích ứng với biến đổi khí hậu tại khu vực, giảm thiểu được ảnh hưởng đến khu vực hiện trạng, đảm bảo tầm nhìn dài hạn. Xác định cơ cấu phân khu chức năng khu vực lập quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở quản lý quy hoạch xây dựng.

Làm cơ sở pháp lý để lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

### 2.2. Tính chất:

Là khu đô thị du lịch ven biển, đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

### 2.3. Các khu chức năng:

- Trung tâm đa chức năng – thương mại dịch vụ;

- Khu công trình công cộng, vui chơi giải trí;
- Đất ở: Khu ở hiện trạng chỉnh trang, khu ở mới, khu tái định cư, nhà ở xã hội;
- Khu du lịch sinh thái;
- Khu hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ;
- Khu công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao;
- Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật và chức năng phụ trợ khác.

**3. Quy mô, phạm vi ranh giới:** Quy mô, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch cơ bản phù hợp theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, cụ thể:

- Vị trí lập quy hoạch: tại Phường Đông Hải, 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 thôn Hòa Thạnh;
- + Phía Đông: giáp biển Đông;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư An Thạnh, xã An Hải.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: Khoảng **529,2 ha**, trong đó:

- + Phần diện tích thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải: khoảng 72,0 ha.
- + Phần diện tích thuộc địa giới hành chính xã An Hải: khoảng 402,8 ha.
- + Phần diện tích mặt nước biển: khoảng 54,4 ha.

**4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:** Cơ bản đáp ứng theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và phù hợp theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, cụ thể:

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	<b><u>Dân số khu quy hoạch đến năm 2035</u></b>	Người	<b>35.000</b>
II	<b><u>Chỉ tiêu sử dụng đất</u></b>		
1.1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 15
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	1-2
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
1.4	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	1,8-3

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch</b>
1.5	Đất công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 3
1.6	Đất giáo dục cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,4
1.7	Đất cây xanh đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
<b>III</b>	<b><u>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</u></b>		
2.1	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	≥ 18
2.2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người- ngàyđêm	120-150
2.3	Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup> sàn.ngđ	≥ 2
2.4	Cấp nước tưới cây	Lít/m <sup>2</sup> .ngđ	3
2.5	Cấp nước rửa đường	Lít/ m <sup>2</sup> .ngđ	0,5
2.6	Thoát nước sinh hoạt, công cộng	%Q sinh hoạt	100
2.7	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người- ngàyđêm	0,9-1
2.8	Cấp điện sinh hoạt	W/người	500
2.9	Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	% Điện sinh hoạt	35
2.10	Thông tin liên lạc		
	- Thuê bao điện thoại di động	Thuê bao /người	2
	- Số thuê bao internet (IP)	1IP (1Gbps)/ người	4
	- Chỉ tiêu trạm BTS (1~3km/trạm)	%	2000 thuê bao/trạm

**5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:** Cơ bản phù hợp theo định hướng quy hoạch chung tại khu vực và theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành, cụ thể:

5.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

<b>STT</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>		<b>Đất dân dụng</b>	<b>2. 861.943,05</b>	<b>54,08</b>
<i>I</i>		<i>Đất công cộng và dịch vụ</i>	<i>393.710,62</i>	<i>7,44</i>
1.1	HC	Đất cơ quan hành chính	11.863,16	0,22
1.2	CC	Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế, TTVH-	43.874,95	0,83

		TDDT)		
1.3	CT	Đất công cộng cấp đô thị	106.414,56	2,01
1.4	DV	Đất dịch vụ	104.437,12	1,97
1.5	BV	Đất bệnh viện đa khoa	14.043,80	0,27
1.6	GC	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	63.942,40	1,21
1.7	GD	Đất giáo dục cấp đô thị	20.959,66	0,40
1.8	TT	Đất trung tâm văn hóa thể dục thể thao cấp đô thị	28.174,97	0,53
<b>2</b>		<b>Đất ở</b>	<b>1.145.738,71</b>	<b>21,65</b>
2.1	HH	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (60% -70% ở, 30%-40% dịch vụ)	45.005,20	0,85
2.2	OM	Đất nhóm nhà ở	854.728,72	16,15
2.3	TDC	Đất tái định cư	52.030,77	0,98
2.4	OC	Đất ở làng xóm	193.974,03	3,67
<b>3</b>		<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>493.855,26</b>	<b>9,33</b>
3.1	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	268.197,30	5,07
3.2	CD	Đất cây xanh chuyên dụng	146.795,02	2,77
3.3	CQ	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	78.862,94	1,49
<b>4</b>		<b>Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>818.803,45</b>	<b>15,47</b>
4.1	GT	Đất giao thông đối nội	753.099,15	14,23
4.2	BX	Đất bãi đỗ xe	47.967,05	0,91
4.3	HT	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	17.737,25	0,34
<b>5</b>	<b>DT</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>	<b>9.835,01</b>	<b>0,19</b>
<b>II</b>		<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.298.689,60</b>	<b>24,54</b>
1	DL	Đất dịch vụ du lịch	579.438,58	10,95
2	SG	Đất sân Golf	588.796,77	11,13
3	QP	Đất quốc phòng	13.970,01	0,26
4	BK	Đất bờ kè	67.110,35	1,27
5	HC	Đất hậu cần nghề cá	35.506,28	0,67
6	TS	Đất nuôi trồng thủy sản	13.867,61	0,26
<b>III</b>		<b>Đất khác</b>	<b>1.131.328,17</b>	<b>21,38</b>
1	DS	Đất sông, suối	550.075,15	10,39
2	NB	Đất mặt nước ven biển	356.990,33	6,75
3	BC	Đất bãi cát	224.262,69	4,24
		<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.291.960,82</b>	<b>100,00</b>

*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.

5.2. Phân khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch: Dựa trên chức năng, tính chất phân chia khu vực lập đồ án thành 03 khu quy hoạch :

a. Khu I (Phát triển đô thị): Được giới hạn bởi ranh giới phía Tây Bắc, tuyến đường kết nối cầu An Đông với đập hạ lưu sông Dinh, khu vực sân gôn và tuyến đường đi thôn Hòa Thạnh. Có vị trí ở phía Tây Nam của đồ án, được xác định là cửa ngõ phía Tây cùng với các công trình cấp đô thị như: bệnh viện, hành chính, giáo dục,... Định hướng phát triển thành khu vực có mật độ cao với các cụm công trình hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng và dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ cao tầng ở các điểm nhìn quan trọng. Khu vực ven sông Lu và khu vực giáp tuyến kênh ven sân gôn được xác định là khu ở thấp tầng cao cấp với mật độ xây dựng thấp, phát triển theo hướng nhà ở sinh thái. Dọc theo trục giao thông chính phát triển dạng nhà ở thấp tầng kết hợp kinh doanh thương mại, hình thành các tuyến phố sầm uất. Có bố trí khu nhà ở xã hội cao tầng cho người có thu nhập thấp và khu ở tái định cư, nhằm giải quyết nhu cầu cho người dân tại khu vực. Bên cạnh đó, các công trình công cộng như trạm y tế, trung tâm văn hóa thể dục thể thao, trường học cấp đơn vị ở đều được bố trí đủ và bán kính phục vụ đảm bảo.

b. Khu II (Phát triển đô thị, khu vực ven biển phát triển dịch vụ du lịch): Được giới hạn bởi ranh giới phía Đông Nam, tuyến kênh ven sân gôn và khu vực mặt nước dưới chân cầu An Đông. Có vị trí ở phía Đông Nam của đồ án và được xác định là cửa ngõ phía Nam. Khu vực phát triển dạng nhà ở thấp tầng ở phía trong và phía ngoài biển phát triển hệ thống công trình điểm nhấn hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng với các dịch vụ du lịch, thương mại. Hệ thống công viên cây xanh cảnh quan liên hoàn dọc tuyến đường ven biển Ninh Thuận nhằm tạo không gian đệm giữa khu vực đô thị và khu vực ven biển. Đây còn là không gian vui chơi giải trí, có các hoạt động thể thao, sự kiện, lễ hội được diễn ra vào cuối tuần. Phát triển tuyến phố đi bộ kết hợp các dịch vụ du lịch nhằm tạo nên một không gian du lịch ven biển đầy hấp dẫn và thu hút đông đảo khách du lịch. Khu vực làng Phú Thọ được định hướng phát triển theo hướng du lịch homestay nhằm tạo sự đa dạng trong các hoạt động du lịch cũng như giới thiệu các nét văn hóa bản địa với du khách và tạo sự phát triển kinh tế cho người dân tại khu vực này. Hệ thống các công trình công cộng đều được đảm bảo đầy đủ về chức năng và bán kính phục vụ.

c. Khu III (Phát triển du lịch): Khu vực phía Nam sông Dinh, được xác định là khu vực phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí với mật độ xây dựng thấp. Khu vực công trình dịch vụ cao tầng phát triển phía chân cầu An Đông nhằm mục đích tạo điểm nhấn tại khu vực cửa sông cửa biển cũng như là cửa ngõ của đô thị khi đi từ phía thành phố Phan Rang - Tháp Chàm xuống huyện Ninh Phước. Khu vực sân golf với diện tích khoảng 58,9 ha được bố trí tại trung tâm của đồ án, nâng tầm giá trị đất đai khu vực và thu hút giới khách vip. Do đó, khu vực bố trí các công trình chức năng dịch vụ cao cấp, công trình giải trí ấn tượng và các bến thuyền du lịch khám phá.

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

Các khu dịch vụ, hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối thuận lợi với các khu chức năng khác của khu đô



thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc – Nam, và Đông - Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường bao kết hợp các trục giao thông chính thông suốt. Không gian cấu trúc mạch vòng liên kết thuận tiện kết hợp với các dải xanh mềm mại tạo thành tuyến trục không gian mặt nước – cây xanh len lỏi vào từng cụm-khu ở.

Phát triển các chức năng hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ cao tầng, thương mại dịch vụ và đô thị tập trung, cao tầng được bố trí chủ yếu tại các điểm cửa ngõ và trục chính đô thị. Khu vực biệt thự bố trí phân chia thành các cụm an ninh an toàn, gần với các không gian mở mặt nước để khai thác hiệu quả nhất cảnh quan. Các đơn vị ở các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo các đơn vị ở dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là mặt nước tự nhiên của sông Dinh, sông Lu và mặt nước biển bao xung quanh các hướng Bắc-Đông Nam của tổng thể dự án.

Khu vực sân gôn được coi là điểm nhấn quan trọng trong toàn thể dự án, khu vực được thiết kế với cảnh quan thiên nhiên đa dạng, hấp dẫn và phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.

Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các lô đất nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được bảo tồn, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

Hình ảnh chung toàn khu là không gian hiện đại, nâng cao tầm vóc cuộc sống xanh, không gian sinh thái hướng đến tận hưởng thiên nhiên, hài hòa với thiên nhiên và mang thiên nhiên đến từng không gian chức năng.

**7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Phương án thiết kế 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.

**8. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thành phần hồ sơ theo đề xuất tại Đồ án cơ bản đảm bảo 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 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, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

### **9. Kinh phí lập quy hoạch:**

Thực hiện theo Nhiệm vụ quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 về việc điều chỉnh Quyết định 565/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể:

Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch lập quy hoạch: **3.835.550.979 đồng** (bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi nghìn lẻ chín trăm bảy mươi chín đồng). Trong đó:

- Phí thẩm định Đồ án quy hoạch: 98.362.500 đồng (bằng chữ: Chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

(Kèm theo Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

### **III. Kết luận và kiến nghị:**

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực có ký hiệu số 2 thuộc Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh cơ bản đã đáp ứng yêu cầu về quy hoạch phân khu xây dựng và các văn bản pháp lý hiện hành.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt Đồ án quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo./.

(Văn bản này thay thế văn bản số 3068/SXD-QLQHKT&NO ngày 14/9/2023 của Sở Xây dựng)

**Nơi nhận :**

- UBND tỉnh;
- Lưu: VT-QLQHKT&NO.

DHA

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Như Nguyễn**

