

Số: 309 /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 21 tháng 7 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 3) Đồ án Quy hoạch chi tiết
xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1),
thành phố Phan Rang Tháp Chàm.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 10/2009/QĐ-UBND ngày 13/01/2009 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 đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 09/03/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 23/02/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 17/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày 19/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận,

Xét đề nghị của Tờ trình số 380/TTr-TP ngày 06/7/2015 của Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận; ý kiến Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1638/TTr-SXD ngày 13/7/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 3) đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; với những nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ Quy hoạch:

Để giải quyết nhu cầu bức xúc về nhà ở hiện nay và tạo điều kiện thuận lợi sớm có quỹ đất ở cho người dân bị ảnh hưởng dự án có nhu cầu đất ở ổn định cuộc sống. Điều chỉnh ranh giới khu quy hoạch nhằm hạn chế việc giải tỏa đền



bù để đảm bảo thuận lợi trong việc triển khai thực hiện dự án và điều chỉnh tính chất sử dụng đất tại một số lô đất biệt thự, đất dịch vụ hỗn hợp thành đất ở thương mại nhằm khai thác nhu cầu đất ở của người dân hiện nay là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

a) Điều chỉnh về Quy mô và phạm vi ranh giới khu quy hoạch:

- Điều chỉnh giảm quy mô phạm vi, ranh giới quy hoạch Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1) từ **601.463,87 m² xuống 600.110,80 m²** phạm vi ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Đông giáp: Khu Công viên trung tâm thành phố;

+ Phía Tây giáp : Đường Ngô Gia Tự và khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện hữu và đường Nguyễn Văn Cừ;

- Lý do điều chỉnh:

Trả lại phần đất của hộ ông Nguyễn Văn Hương (ký hiệu CC2) theo Thông báo số 662/TB-VPUB ngày 24/04/2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh và điều chỉnh phạm vi ranh giới đoạn phía Đông đường Hoàng Diệu tại điểm giao đường Nguyễn Văn Cừ nhằm hạn chế việc giải tỏa đền bù để đảm bảo thuận lợi trong việc triển khai thực hiện dự án.

b) Điều chỉnh cục bộ một số vị trí gồm:

- Điều chỉnh khu đất nhà ở thu nhập thấp (ký hiệu TNT) thành đất ở phân lô để bố trí cho người dân bị ảnh hưởng dự án có nhu cầu đất ở ổn định cuộc sống và điều chỉnh các lô đất ký hiệu: LK2, LK3, LK4 và CX9 thành khu đất nhà ở thu nhập thấp theo Thông báo số 1796/TB-VPUB ngày 15/10/2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Điều chỉnh tuyến đường giao thông và bố trí lại các lô đất ký hiệu: LK9, LK12, CX3 để đảm bảo thuận lợi lưu thông.

- Điều chỉnh các khu đất ký hiệu: HH1 (Đất hỗn hợp) và CQ1 (Đất cơ quan) thành các lô đất ở thương mại cho phù hợp khả năng tài chính của chủ đầu tư cũng như thực trạng nhu cầu hiện nay của thị trường để đảm bảo tính hiệu quả kinh tế của dự án. Đồng thời đất trụ sở cơ quan trước đây dự kiến bố trí Trung tâm lưu trữ tỉnh nhưng hiện nay Trung tâm lưu trữ tỉnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận địa điểm trong khuôn viên Khu trung tâm hành chính tập trung tỉnh tại Văn bản số 2150/UBND-XDCB ngày 21/5/2011, do đó không còn nhu cầu sử dụng đất cơ quan.

- Điều chỉnh tính chất khu đất ký hiệu HH3 (Đất hỗn hợp) thành các lô đất ở thương mại, đất hỗn hợp, đất công viên cây xanh và đường giao để phù hợp với nhu cầu và hiệu quả kinh tế của dự án và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 1011/TB-VPUB ngày 08/7/2013 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Điều chỉnh tính chất sử dụng đất tại một số lô đất biệt thự, nhà vườn (ký hiệu: BT1, BT5, BT8, BT9, BT10, BT13, BT15, BT16, BT20) thành các lô đất nhà ở thương mại (ký hiệu: TM25, TM26, TM27, TM28, TM29, TM30, TM31, TM32, TM33) để đảm bảo tính hiệu quả kinh tế của dự án. ul

BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo QĐ phê duyet số 15/QĐ- UBND ngày 17/01/2012		Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500		Chênh lệch (m ²) Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất Biệt thự, nhà vườn	BT	82.224,8	13,67	47.465	7,9	-34.759,8
2	Nhà liên kề	LK	49.316,7	8,20	52.435,5	8,7	+3.119
3	Nhà ở + cửa hàng (Phổ thương mại)	TM	84.098,2	13,98	136.543,9	22,8	+52.445,7
4	Hỗn hợp: Nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn	HH	44.469	7,39	23.398,2	3,9	-21.070,8
5	Nhà ở thu nhập thấp	TNT 1	21.339,87	3,55	20.115	3,4	-1.224,87
6	Dân cư cải tạo, chỉnh trang và xây mới	CT	5.946	1,0	5.945,9	1,0	0
7	Cây xanh, vườn hoa	CX	22.277,5	3,70	21.723,2	3,6	-554,3
8	Nhà trẻ	NT1	9.733	1,6	9.733	1,6	0
9	Trường học	TH1	13.195	2,2	13.195	2,2	0
10	Đất công trình công cộng (phục vụ phúc lợi xã hội)	CC	2.671,8	0,44	1.414,6	0,2	-1.257,2
11	Cơ quan, văn phòng	CQ1	4.764	0,8			-4.764
12	Đường giao thông		261.428	43,47	268.141,6	44,7	+6.714
TỔNG CỘNG			601.463,87	100	600.110,8	100	-1.353,1

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	
					Tối thiểu	Tối đa
1	Biệt thự, nhà vườn	BT1÷BT14	47.464,97	60	3	3

2	Nhà kiên kê	LK1÷LK17	52.435,49	80	Các lô đất nằm	
3	Nhà ở + cửa hàng (Phổ thương mại)	TM1÷TM4 2	136.543,89	80	trục đường có lộ giới hơn 16m thì tầng cao là 4 tầng còn trục đường có lộ giới từ 16m trở xuống thì tầng cao từ 2 tầng – 4 tầng	
4	Hỗn hợp: Nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn	HH2÷HH3	23.398,21	45	15	20
5	Nhà ở thu nhập thấp	TNT1	20.115,03	40	6	6
6	Dân cư cải tạo, chỉnh trang và xây mới	CT1÷CT4	5.946	80-100 (Tùy theo diện tích lô đất)	1	4
7	Cây xanh, vườn hoa	CX1÷CX1 8	21.723,17			
8	Nhà trẻ	NT1	9.733	40	1	2
9	Trường học	TH1	13.195	40	2	3
10	Công trình Công cộng	CC1	1.414,58	70	1	2
12	Đường giao thông	268.141,56				
TỔNG CỘNG			600.110,8			

Đối với đất xây dựng Ban quản lý khu phố và công trình Thiết chế văn hóa: bố trí xen cài các công viên để đảm bảo không gian sinh hoạt cộng đồng cũng như quản lý bảo vệ công viên cây xanh.

Bố trí đất tái định cư, chuyển đổi nghề, nhu cầu đất ở theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 884 lô, cụ thể:

- 57 lô tái định cư: TM23 (lô TM23.29 - TM23.55), LK2.1 (lô LK2.1.1 - LK2.1.10), LK3.1 (lô TM3.1.1 – TM3.1.19, lô TM3.1.36).

- 178 lô chuyển đổi nghề: TM18 (lô TM18.70 – TM18.79), TM20 (lô TM20.81 – TM20.98), TM22 (lô TM22.76 – TM22.88), TM24 (lô TM24.11 – TM24.33), LK2.1 (lô LK2.1.11 – LK2.1.20), LK2.2 (lô LK2.2.1 – LK2.2.10), LK3.1 (lô LK3.1.20 – LK3.1.35), LK3.2 (lô LK3.2.1 – LK3.2.20), LK10 (lô LK10.1 – LK10.39), LK17 (lô LK17.1 – LK17.19).

- 649 lô nhu cầu đất ở: TM18 (lô TM18.1 – TM18.69), TM20 (lô TM20.1 – TM20.80), TM22 (lô TM22.1 – TM22.75), TM23 (lô TM23.1 – TM23.28), LK2.2 (lô LK2.2.11 – LK2.2.20), LK2.3 (lô LK2.3.1 – LK2.3.20), LK2.4 (lô LK2.4.1 – LK2.4.18), LK3.2 (lô LK3.2.21 – LK3.2.40), LK4.1 (lô LK4.1.1 – LK4.1.40), LK4.2 (lô LK4.2.1 – LK4.2.36), LK5 (lô LK5.1 – LK5.18), LK6.1 (LK6.1.1 – LK6.1.35), LK6.2 (LK6.2.1 – LK6.2.30), LK7 (lô LK7.1 – LK7.40), LK8 (lô LK8.1 – LK8.39), LK9.1 (lô LK9.1.1 – LK9.1.41), LK9.2 (lô LK9.2.1 – LK9.2.19), LK9.3 (lô LK9.3.1 – LK9.3.16), LK12 (lô LK12.1 – LK12.15).

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: hệ thống thoát nước mưa điều chỉnh một số tuyến đường bố trí lắp đặt cống thoát nước mưa từ tim đường lên vỉa hè còn các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác không thay đổi theo quy hoạch được duyệt trước đây.

4. Các nội dung khác không thay đổi so với Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 17/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Bắc (khu K1), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận có trách nhiệm khẩn trương triển khai các thủ tục tiếp theo về đầu tư Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1) nói trên theo định hướng điều chỉnh cục đồ án quy hoạch đã được duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, đồng thời phải hoàn chỉnh các nội dung được lưu ý đối với dự án tại Tờ trình số 1638/SXD-PTĐT ngày 13/7/2015 của Sở Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và Ủy ban nhân dân các phường: Thanh Sơn và Mỹ Bình phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

3. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh có trách nhiệm tiếp tục hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo về đầu tư khu đô thị mới theo quy định hiện hành, kịp thời báo cáo các vướng mắc trong quá trình triển khai dự án để Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời xử lý.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thanh Sơn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ Bình; Giám đốc Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chủ đầu tư (3 bản);
- VPUB: TH, QHXD;
- Lưu: VT.

HXN.



Võ Đại