

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đầm Cá Ná thuộc xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2015;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Ban hành hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- 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 330/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Khu vực phát triển đô thị đến năm 2020 và những năm tiếp theo trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;
- Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy

hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 04/03/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đầm Cà Ná, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Văn bản số 164/TC-QC ngày 01/4/2021 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại tờ trình số 1044/TTr-SXD ngày 05/4/2021 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đầm Cà Ná, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đầm Cà Ná, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

### 1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

- Nhằm cụ thể hóa 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 phê duyệt tại quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 31/12/2018.

- Khu vực lập đồ án thuộc xã Phước Diêm hiện tại hầu hết là mặt nước và các đồng muối, đây là khu vực có giá trị trong đô thị Cà Ná, tiếp giáp trực đường ven biển, giáp khu dân cư hiện hữu, hiện trạng phần lớn là đất sạch... thuận lợi phát triển thương mại góp phần làm tăng giá trị đất đai. Việc phát triển đô thị tại đây sẽ bổ sung thêm hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu dân cư hiện hữu; giải quyết vấn đề nhà ở, giãn dân xã Cà Ná, xã Phước Diêm, một phần nhu cầu làm việc trong khu công nghiệp, cảng biển và khu điện khí LNG.

- Việc lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đầm Cà Ná nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính chất của khu đô thị mới, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật các khu vực xung quanh.

### 2. Mục tiêu, tính chất của đồ án:

#### a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035.

- Triển khai cụ thể khu vực phát triển đô thị theo Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Khu vực phát triển đô thị đến năm 2020 và những năm tiếp theo trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

- Khai thác tối đa lợi thế về bất động sản, đô thị nhằm phục vụ nhu cầu ở của người dân và chuyên gia.

- Làm cơ sở kêu gọi đầu tư dự án.

b) Tính chất:

Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực Cà Ná – Phước Diêm theo định hướng quy hoạch chung.

3. Qui mô, Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

3.1. Phạm vi nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp đường ĐT 701;
- Phía Tây giáp cảng cá Cà Ná;
- Phía Đông giáp kênh dẫn nước đồng muối Cà Ná;
- Phía Nam giáp khu dân cư Cà Ná hiện hữu.

3.2. Quy mô lập quy hoạch: 64,87ha.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		Ha	<b>64,87</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	9.956
1.2	Mật độ dân số	Người/km <sup>2</sup>	≥ 15.000
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
2.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	28-55
2.2	Tầng cao tối đa		
	- Nhà ở thấp tầng	Tầng	3
	- Công trình công cộng và trường học	Tầng	4
	- Công trình hỗn hợp, TMDV	Tầng	30
	- Chung cư (nhà ở xã hội)	Tầng	5
2.3	Mật độ xây dựng tối đa	%	
	- Nhà ở thấp tầng	%	80
	- Công trình công cộng và trường học	%	40
	- Công trình hỗn hợp, TMDV	%	70
	- Chung cư (nhà ở xã hội)	%	40
<b>III</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	≥ 50
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 12
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥ 65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥ 55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.4	Công trình văn hóa	công trình/đơn vị ở	1

3.5	Công trình y tế	công trình/đơn vị ở	1 ( $\geq 500m^2$ )
3.6	Công trình chợ - thương mại	công trình/đơn vị ở	1
3.7	Đất cây xanh đơn vị ở	$m^2$ /người	$\geq 2$
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông trên đất dân dụng	%	$\geq 20$
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	80-100
4.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	$\geq 80\%$ Q cấp
4.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	0,8 - 1,2
4.5	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1000 - 1500

## 5. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng:

### 5.1. Bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ( $m^2$ )	TỶ LỆ (%)	HSSĐĐ (lần)	MDXD (%)	TẦNG CAO (tầng)	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU ( $m^2$ /người)
<b>A</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>554.023</b>	<b>85,40</b>					
I	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	38.108	5,87					3,83
1	TRƯỜNG MẪU GIÁO	8.987	1,39	0,8	40	2	-	0,90
2	TRƯỜNG TIỂU HỌC	9.391	1,45	1,2	40	3	-	0,94
3	TRƯỜNG THCS	7.481	1,15	1,6	40	4	-	0,75
4	THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ NHÓM Ở	8.308	1,28	1,2	80	3	-	0,84
5	TRẠM Y TẾ	2.075	0,32	0,8	40	2	-	0,21
6	ĐẤT VĂN HÓA	1.866	0,29	0,8	40	2	-	0,19
II	ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở	56.115	8,65	0,05	5	1	-	5,64
III	ĐẤT Ở	317.748	48,98				9.956	31,92
1	ĐẤT Ở HỖN HỢP	75.228	11,60	5,39-7,2	68-70	9-30	3.655	
2	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	168.284	25,94	2,4	80	3	4.371	
3	ĐẤT Ở NHÀ BIỆT THỰ	25.745	3,97	1,5	50	3	321	
4	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	29.620	4,57	2	40	5	1.037	
5	ĐẤT BỐ TRÍ TĐC	6.417	0,99	2,4	80	3	192	
6	ĐẤT Ở HIỆN HỮU CHÍNH TRANG	12.454	1,92	2,4	80	3	380	
IV	BÃI XE	5.500	0,85					
V	ĐẤT GIAO THÔNG	136.553	21,05					
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>94.722</b>	<b>14,60</b>					
I	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ	63.546	9,80	0,05	5	1		

	THỊ							
1	BÃI CÁT	8.102	1,25	-	-	-		
2	CÂY XANH ĐÔ THỊ	55.444	8,55	0,05	5	1		
II	ĐẤT GIAO THÔNG	31.176	4,81					
<b>C</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>648.745</b>	<b>100,00</b>				<b>9.956</b>	

## 5.2. Phân khu chức năng:

a) *Đất hỗn hợp cao tầng*: Đất hỗn hợp cao tầng (gồm đất ở, thương mại dịch vụ, văn phòng,.....) có diện tích 75.228 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng khối đế là 70% và khối tháp là 62%, tầng cao tối đa 30 tầng.

b) *Đất ở*: Tổng diện tích đất ở là 242.520m<sup>2</sup> bao gồm:

- Đất ở liền kề: tổng diện tích đất là 174.701m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 25,93% trong tổng diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất ở biệt thự: tổng diện tích đất là 25.745 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 3,97% trong tổng diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất ở tái định cư có diện tích là 6.417m<sup>2</sup>, chiếm 0,99% trong tổng diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm 64 lô với diện tích trung bình là 80-84m<sup>2</sup>/lô.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội có diện tích 29.620 m<sup>2</sup>, chiếm 4,56% trong tổng diện tích khu đất quy hoạch (tương đương 10% quỹ đất ở theo quy định).

- Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang có diện tích là 12.454 m<sup>2</sup>, chiếm 1,92% trong tổng diện tích đất khu quy hoạch, bao gồm 95 hộ.

c) *Đất thương mại dịch vụ*: Đất thương mại nhóm ở có tổng diện tích 8.308 m<sup>2</sup>, chiếm 1,28% trong tổng diện tích khu quy hoạch, trong đó bố trí 01 siêu thị với diện tích 2.913m<sup>2</sup>.

d) *Các công trình công cộng*: Hệ thống công trình công cộng trong khu vực nghiên cứu (bao gồm các công trình trường mẫu giáo, trường tiểu học, trung học cơ sở, công trình thương mại dịch vụ nhóm ở, trạm y tế, công trình văn hóa...) có tổng diện tích là 38.108m<sup>2</sup>, chiếm 5,87% trong tổng diện tích khu quy hoạch, bình quân đạt 3,83m<sup>2</sup>/người.

đ) *Công viên - cây xanh*: Đất cây xanh – mặt nước trong khu vực bao gồm đất cây xanh đơn vị ở và đất cây xanh đô thị. Trong đó tổng diện tích đất cây xanh đơn vị ở trong khu vực là 56.115 m<sup>2</sup>, đạt 5,64 m<sup>2</sup>/người; cây xanh đô thị với tổng diện tích 63.546 m<sup>2</sup> bao gồm công viên hồ nước mặt ở trung tâm dự án.

e) *Bãi đỗ xe*: Tổng diện tích bãi đỗ xe trong khu vực là 5.500m<sup>2</sup>, chiếm 0,85% trong tổng diện tích đất khu quy hoạch.

## 6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian quy hoạch được chia thành 3 khu vực chính bao gồm: Trục nhà ở kết hợp thương mại giáp đường ĐT 701, không gian nhóm nhà ở tập trung quanh các công trình công cộng và không gian cảnh quan công viên hồ nước mặt trung tâm với các hoạt động thương mại dịch vụ đa dạng.

Tổ chức không gian đô thị đa dạng các loại hình ở như Khu ở hỗn hợp là dạng chung cư thấp tầng, công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng và nhà phố thương mại bố trí giáp tuyến đường chính ĐT 701 ở phía Bắc; Nhà ở liên kế bố trí bên trong khu đất và theo dạng nhóm ở tập trung quanh các công trình công cộng như trường mầm non, vườn hoa; Nhà ở dạng biệt thự bố trí ven không gian mặt nước.

Công trình kiến trúc được bố trí không quá dày đặc, tạo độ thông thoáng và khai thác tối đa hướng nhìn, cảnh quan. Hình thức kiến trúc mang bản sắc của khu vực, hài hòa với cảnh quan, hiện đại, sinh động hấp dẫn. Các công trình công cộng và thương mại dịch vụ trong khu vực được thiết kế với hình thái kiến trúc hợp lý, sử dụng chất liệu địa phương hài hòa với không gian của một khu đô thị, góp phần làm tăng thêm vẻ đẹp cho khu vực.

7. Thiết kế đô thị: Đáp ứng theo các yêu cầu của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tổ chức quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,... đảm bảo phù hợp theo các điều kiện tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định hiện hành.

9. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí:

9.1. Thành phần hồ sơ: thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ ngày 07/4/2010, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

9.2. Kinh phí lập quy hoạch: thực hiện theo Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trong đó:

- Tổng kinh phí lập quy hoạch: **1.585.642.907 đồng** (Một tỷ, năm trăm tám mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm lẻ bảy đồng);

- Nguồn vốn: Vốn huy động xã hội hóa.

*(Kèm theo bảng tổng hợp kinh phí lập quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 04/3/2021)*

## **Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa; 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.

b) Khẩn trương phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh 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 quy định của pháp luật hiện hành.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam 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. Quyết định này bãi bỏ Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của UBND huyện Thuận Nam về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn xã Phước Diêm đến năm 2020.

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 huyện Thuận Nam, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Diêm, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh; Chánh Thanh tra Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 ;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, KTTH, TCD-NC;
- Lưu: VT. TL

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



**Phan Tân Cảnh**