

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 452/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 06 tháng 11 năm 2015

SỞ XÂY DỰNG TỈNH NINH THUẬN

ĐẾN số: 6502

ngày: 10.11.15

Chức vụ:

Mục hồ sơ:

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị năm 2009;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2668/TTr-SXD ngày 29/10/2015 và văn bản số 1744/SXD-VP ngày 22/7/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận với nội dung trọng tâm như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

- Đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển đô thị và quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Đáp ứng yêu cầu kết nối với không gian chung của đô thị và cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu.



- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển một khu đô thị ven sông sinh thái, hiện đại có bản sắc, có chất lượng cuộc sống cao.

2. Mục tiêu và tính chất của đồ án:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch kinh tế xã hội tỉnh Ninh Thuận và quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đến năm 2020.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Phát huy vai trò, vị trí, tiềm năng khai thác lợi thế về cảnh quan biển Đông, sông Dinh; Xây dựng các không gian sống, vui chơi giải trí, du lịch, sản xuất phù hợp với điều kiện tự nhiên hai bên bờ sông Dinh. Khai thác tiềm năng và lợi thế hai bên bờ sông khi dự án xây dựng hệ thống kè được đầu tư.

- Tạo khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, tạo cảnh quan cho bộ mặt phía Nam thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Nâng cao chất lượng sống cho người dân đô thị.

- Cụ thể hoá quy định quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị như quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị hai bên bờ sông Dinh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng.

2.2. Tính chất:

- Là những điểm dân cư, khu ở sinh thái an toàn và chất lượng.

- Là những khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí hấp dẫn.

- Là những khu cảnh quan thiên nhiên gắn kết với không gian đô thị.

- Là khu sản xuất kết hợp ở sinh thái.

3. Quy mô và phạm vi khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phạm vi thiết kế quy hoạch: khoảng 830 ha.

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau :

+ Phía Bắc : giáp khu dân cư.

+ Phía Nam : giáp đất sản xuất nông nghiệp và khu đô thị phía Nam .

+ Phía Đông : giáp biển Đông.

+ Phía Tây : giáp đất nông nghiệp.

- Khu đất dọc theo hai bờ sông Dinh, tổng diện tích khoảng 830 ha, bao gồm hai khu vực :

+ Khu vực phía Bắc sông Dinh	190,9 ha, gồm:
Phường Đô Vinh	14 ha
Phường Bảo An	33,2 ha
Phường Phước Mỹ	36,4 ha
Phường Phú Hà	23,7 ha
Phường Mỹ Hương	11,3 ha
Phường Tấn Tài	17,9 ha
Phường Mỹ Đông	38,4 ha
Phường Đông Hải	10,7 ha
Phường Đạo Long	5,3 ha
+ Khu vực phía Nam sông Dinh	639,1 ha, gồm:
Phường Đạo Long	91,4 ha
Xã Phước Thuận	244,7 ha
Xã An Hải	214,6 ha
Phường Đông Hải	63,6 ha
Phường Bảo An	24,8 ha

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	830
I	Dân số		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	39.000
1.2	Mật độ dân số	Người/ha	47
1.3	Mật độ cư trú netto	người/ha đất XD nhà ở	180-190'
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	70-80
-	Đất ở	m ² /người	50-55
-	Đất công trình công cộng	m ² /người	5-6
-	Đất cây xanh vườn hoa - TDTT	m ² /người	3-5
-	Đường nội bộ	m ² /người	12-17
2	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ cấp đô thị		5-8
3	Đất công viên cây xanh - TDTT		35-48
4	Đất giao thông đô thị		20-25
III	Hạ tầng xã hội		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50
		m ² đất/chỗ học	15
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
		m ² đất/chỗ học	15
3.3	Trường THCS	hs/1000 dân	55
		m ² đất/chỗ học	15
3.4	Trường THPT	hs/1000 dân	40
		m ² đất/chỗ học	15
3.5	Công trình văn hoá	công trình/đv ở	1

3.6	Công trình y tế	công trình/đv ở	1
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.2	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	750 – 1500
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
4.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	70-80% Q cấp
4.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1 -1,2

5. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	Tổng diện tích khu vực quy hoạch	830	100	
	Tổng dân số khu vực quy hoạch	39.000		
I	Đất dân dụng			161,12
A	Đất đơn vị ở	310,77	37,44	79,68
1	Đất ở	202,96	24,45	52,04
-	Nhà ở cải tạo chỉnh trang	72,87	8,78	
-	Nhà ở liên kế	10,12	1,22	
-	Nhà ở biệt thự	85,62	10,32	
-	Nhà ở tái định cư	34,35	4,14	
2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	20,15	2,43	5,17
3	Đất công viên cây xanh - TDTT khu ở	18,56	2,24	4,76
4	Đất giao thông nội bộ	69,10	8,33	17,72
B	Đất ngoài đơn vị ở			81,44
1	Đất công trình công cộng, thương mại cấp đô thị	31,23	3,76	8,01
2	Đất công viên cây xanh – TDTT	188,24	22,68	48,27
3	Đất giao thông đô thị	98,13	11,82	25,16
II	Đất ngoài dân dụng	201,63	24,29	51,70
1	Đất phát triển hỗn hợp	48,96	5,90	
2	Đất du lịch	122,99	14,82	
3	Đất cây xanh cách ly	9,02	1,09	
4	Đất giao thông đối ngoại	16,08	1,94	
5	Đất tôn giáo	4,58	0,55	

Riêng đối với việc quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông sẽ thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt.

5.2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian:

- Khu ở: được chia thành 3 đơn vị ở, với tổng diện tích đất ở: 202,96 ha, chiếm 24,45% tổng diện tích khu đất quy hoạch.

- Đơn vị ở phía Tây: quy mô dân số khoảng 12.700 người.

- Đơn vị ở trung tâm: quy mô dân số khoảng 11.800 người.
- Đơn vị ở phía Đông: quy mô dân số khoảng 14.500 người.
- Đất công trình công cộng khu ở : quy mô 20,15 ha, chiếm 2,43% diện tích toàn khu đất, được bố trí tại trung tâm các đơn vị ở trên các tuyến đường liên khu vực. Trong mỗi đơn vị ở bố trí các công trình dịch vụ công cộng, hành chính, y tế, ... phục vụ sinh hoạt hằng ngày của người dân. Riêng đối với đơn vị ở 2, quỹ đất ở hẹp và trải dài dọc theo 2 bờ sông Dinh, nên ở bờ Nam sẽ sử dụng các công trình dịch vụ, công cộng của khu đô thị phía Nam và khu biệt thự phía Bắc sẽ sử dụng các công trình công cộng ở khu dân cư lân cận.
- Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ cấp đô thị: tập trung trên các trục đường Tự Đức, Quốc lộ 1, đường D23, D27. Quy mô 31,23 ha, chiếm 3,76% tổng diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất phát triển hỗn hợp: tập trung trên trục đường Tự Đức, Thống Nhất, D20, D23, tổng diện tích là 48,96 ha, chiếm 5,9% diện tích toàn khu.
- Đất du lịch: quy mô 122,99 ha, chiếm 14,82% tổng diện tích khu đất quy hoạch, bố trí dọc theo bờ Nam sông Dinh gắn kết với các khu công viên cây xanh và khu ở nhà vườn, tạo sự liên kết không gian mở trong đô thị.
- Đất công viên cây xanh, mặt nước: công viên bố trí dọc theo hai bờ sông Dinh và xen kẽ kết nối các khu du lịch và khu ở, quy mô: 215,82 ha, chiếm 26% tổng diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất tôn giáo: bao gồm các công trình chùa, đình, miếu,... được giữ lại theo hiện trạng, quy mô 4,58 ha, chiếm 0,55% tổng diện tích khu đất quy hoạch.

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

Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh bao gồm khu vực bờ Bắc sông Dinh với quy mô 190,9 ha và khu bờ Nam sông Dinh với quy mô 639,1 ha, được kết nối với nhau bởi sông Dinh, là một trong những cảnh quan chính tạo nên nét đặc trưng riêng cho thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Với tính chất là một khu ở sinh thái an toàn và chất lượng, khu thương mại dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí hấp dẫn, gắn kết với hệ thống cảnh quan thiên nhiên phong phú và hấp dẫn, có nhiều điều kiện hình thành và phát triển với hệ thống các tuyến giao thông động lực qua khu đô thị: Quốc lộ 1, tuyến đường sắt hiện hữu từ Bắc vào Nam và tuyến đi Đà Lạt, có cảng Đông Hải. Khu đô thị được phân thành 3 phân khu:

- Phân khu 1: gắn kết tuyến đường Tự Đức và tuyến đường sắt Bắc Nam (khu phía Tây) là khu ở với mật độ trung bình, kết hợp các công trình công cộng và thương mại dịch vụ trên tuyến đường Tự Đức chủ yếu phục vụ cho người dân sống trong khu vực và khách vãng lai.

- Phân khu 2 : gắn kết tuyến Quốc lộ 1 và khu dân cư phía Nam, bố trí các trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng cấp đô thị, kết hợp ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang theo lộ giới quy hoạch, tạo sự đồng bộ trên dãy phố về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, ..., tập trung chủ yếu ở bờ phía Nam; bờ phía Bắc là các dãy biệt thự trải dài theo sông Dinh. Tiến về hướng

Tây và Đông là các khu du lịch sinh thái, công viên cây xanh kết hợp dịch vụ giải trí (nhà hàng, câu lạc bộ thể dục thể thao, ...) như một vùng sinh thái bao bọc khu trung tâm.

- Phân khu 3: tiếp giáp Biển Đông và gần kết tuyến đường Yên Ninh (nổi dài) nối từ thị trấn Khánh Hải đi Mũi Dinh. Giữ lại cải tạo khu dân cư Mỹ Hải, khu dân cư thôn Gò thuộc xã Đông Hải ở bờ Bắc sông Dinh. Ở bờ Nam ưu tiên quỹ đất dọc sông Dinh và biển Đông để phát triển du lịch, tận dụng cảnh quan sông Lu tạo khu công viên cảnh quan cho khu vực, phát triển các loại hình nhà ở mật độ thấp: biệt thự, nhà vườn tạo điều kiện cho người dân địa phương tham gia vào việc kinh doanh du lịch. Dọc theo tuyến giao thông chính là các công trình phục vụ công cộng và thương mại dịch vụ, ngoài ra còn bố trí quỹ đất để tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị giải tỏa tại các phường Đông Hải, Mỹ Đông, An Hải.

- Ngoài ra trong mỗi đơn vị ở còn có các công trình dịch vụ công cộng phục vụ đơn vị ở: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, hành chính – sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế bố trí trên các tuyến đường chính khu vực thuận tiện cho việc đi lại của người dân,

- Khu công viên cây xanh cảnh quan được bố trí dọc theo sông Dinh: với vườn hoa, lối đi bộ, không gian ngắm cảnh, thư giãn, ... tạo không gian cảnh quan đặc trưng riêng cho đô thị, ngoài ra còn có các công viên cây xanh tập trung xen kẽ giữa các khu ở và dịch vụ du lịch, là nơi tổ chức các hoạt động thể dục thể thao, vui chơi giải trí, ..., giao lưu cộng đồng, giúp cải thiện vi khí hậu, tạo môi trường ở trong lành và xanh mát của người dân trong khu vực.

7. Thiết kế đô thị: thống nhất nội dung thiết kế đô thị theo văn bản thẩm định của Sở Xây dựng.

8. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án chiến lược 1: Xây dựng hai trục cảnh quan dọc hai bờ Bắc và Nam sông Dinh.

- Dự án chiến lược 2 :

+ Xây dựng khu thương mại dịch vụ hỗn hợp, du lịch trên tuyến Quốc lộ 1, tại khu trung tâm kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, hình thành điểm tham quan du lịch, tạo động lực phát triển cho khu đô thị phía Nam sông Dinh.

+ Ưu tiên nguồn vốn ngân sách Nhà nước để xây dựng công trình hành chính, y tế, giáo dục phục vụ đơn vị ở phía Nam phục vụ công tác quản lý và sinh hoạt hằng ngày của người dân.

- Dự án chiến lược 3 : Phát triển quỹ đất nhà ở, du lịch dọc theo 2 bờ sông Dinh.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược: thống nhất nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược theo văn bản thẩm định của Sở Xây dựng.

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

10.1. Thành phần hồ sơ: theo thành phần hồ sơ đã được Sở Xây dựng thẩm định.

10.2. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Tổng kinh phí lập đồ án quy hoạch: **2.293.588.280 đồng**. Trong đó:

- Kinh phí lập quy hoạch: 1.796.487.280đ.

- Kinh phí khảo sát: 497.101.000 đồng (theo Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 19/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Kinh phí lập quy hoạch tăng 269.681.210 đồng do áp dụng theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng như đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 1744/SXD-VP ngày 22/7/2015.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Các dự án quy hoạch thuộc Sở Xây dựng (là đơn vị chủ đầu tư):

a) Phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang Tháp Chàm, huyện Ninh Phước và Ủy ban nhân dân các xã, phường có ranh giới nằm trong phạm vi lập quy hoạch tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận trong thời 30 ngày theo các quy định về công bố quy hoạch hiện hành để người dân được biết thực hiện.

b) Tổ chức chuyển giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị liên quan và chính quyền địa phương để làm cơ sở triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo phân cấp và kêu gọi đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Theo dõi, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang Tháp Chàm, huyện Ninh Phước và Ủy ban nhân dân các xã, phường có ranh giới nằm trong phạm vi lập quy hoạch trong công tác quản lý, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng. Phối hợp chặt chẽ với Sở Kế hoạch và Đầu tư trong công tác xúc tiến kêu gọi đầu tư theo quy hoạch đã duyệt.

b) Chỉ đạo Thanh tra Xây dựng thực hiện chức năng kiểm tra, quản lý, theo dõi việc triển khai đồ án quy hoạch xây dựng đã được duyệt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang Tháp Chàm và huyện Ninh Phước có trách nhiệm:

a) Phối hợp Ban Quản lý các dự án quy hoạch công bố Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.



b) Trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được duyệt, triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo phân cấp làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và cấp phép xây dựng.

c) Chủ động phối hợp với các ban ngành trong trường hợp huy động các nguồn vốn để cải tạo, xây dựng phục vụ quy hoạch và đúng pháp luật.

4. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường có ranh giới nằm trong phạm vi lập quy hoạch có trách nhiệm: tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang Tháp Chàm và Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước triển khai đồ án quy hoạch chi tiết chính trang trên địa bàn phường phù hợp Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã duyệt. Trường hợp vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Sở Xây dựng để được hướng dẫn, giải quyết trong quá trình quản lý quy hoạch xây dựng.

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, Công thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang Tháp Chàm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường: Bảo An, Đô Vinh, Phước Mỹ, Phú Hà, Mỹ Hương, Tấn Tài, Mỹ Đông, Đông Hải, Đạo Long (thành phố Phan Rang Tháp Chàm) và Phước Thuận, xã An Hải (huyện Ninh Phước); Chánh Thanh tra Xây dựng, Trưởng ban Quản lý các dự án Quy hoạch 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;
- Chủ đầu tư (03 bộ);
- VPUB: QHXD, TH, VX;
- Lưu: VT.

HXN

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



du
Võ Đại