



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN

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

Số: 314 /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 19 tháng 10 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)  
Khu đô thị mới bờ sông Dinh thuộc phường Phú Hà và phường Mỹ Hương,  
thành phố Phan Rang - Tháp Chàm

### 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 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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 trưởng 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 30/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 06/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 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 bờ sông Dinh thuộc phường Phú Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Bờ sông Dinh, thuộc phường Phú Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;



Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3205/TTr-SXD ngày 30/9/2020 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới bờ sông Dinh thuộc phường Phú Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, 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 bờ sông Dinh thuộc phường Phú Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu: Khu vực lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bờ sông Dinh thuộc phường Phú Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, được xác định như sau:

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu đường 21 tháng 8;
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và đường Lê Duẩn;
- Phía Nam: giáp bờ sông Dinh;
- Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu đường 21 tháng 8.

b) Quy mô lập quy hoạch: 38,47ha. Trong đó

- Khu vực thuộc Phường Phú Hà: khoảng 26,34 ha;
- Khu vực thuộc Phường Mỹ Hương: khoảng 12,13 ha.

(Quy mô lập đồ án quy hoạch giảm khoảng 5,35ha so với Nhiệm vụ quy hoạch đã duyệt. Lý do: điều chỉnh phạm vi ranh giới các khu vực chỉnh trang dân cư hiện hữu mật độ xây dựng dày đặc để ổn định đời sống người dân).

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 151/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 và Quy hoạch phân khu Khu đô thị hai bên bờ sông Dinh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 06/11/2015.

- Xây dựng một khu đô thị mới tại vị trí trung tâm của đô thị hiện hữu, lấy không gian ven sông làm mặt tiền, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và giá trị đô thị của Thành phố.

- Xây dựng khu công viên ven sông Dinh theo mô hình công viên trung tâm hiện đại.

- Làm cơ sở pháp lý để kêu gọi đầu tư triển khai thực hiện các dự án theo quy hoạch.



3. Tính chất quy hoạch: là khu đô thị mới đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, khai thác dịch vụ du lịch gắn với cảnh quan sông Dinh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thân thiện với môi trường.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật:

Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
<b>Dân số</b>		
Dân số trong khu vực thiết kế	người	3.940
Mật độ cư trú bruttô	người/ha đất khu đô thị	145
<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
Đất ở	m <sup>2</sup> /người	25,0
Công trình công cộng dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	4,3
Giao thông	m <sup>2</sup> /người	28,6
<b>Hạ tầng xã hội</b>		
Trường THPT	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	6
<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
Tỷ lệ đất giao thông	%	41
Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
Cấp nước trường mầm non	l/cháu	100
Cấp nước trường trung học	l/học sinh	20
Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ	l/m <sup>2</sup> sàn	3
Cấp nước tưới cây	l/m <sup>2</sup>	3
Cấp nước rửa đường	l/m <sup>2</sup> -ngđ	0,5
Thoát nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
Thoát nước trường mẫu giáo	l/cháu	100
Thoát nước trường học	l/học sinh	20
Thoát nước công trình công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn	3
Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1
Chất thải rắn công cộng dịch vụ	%CTR sinh hoạt	10
Cấp điện sinh hoạt nhà ở	KW/hộ	4 - 8
Cấp điện nhà trẻ, mẫu giáo	kW/cháu	0,15
Cấp điện trường học	kW/học sinh	0,12
Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	kW/m <sup>2</sup> sàn	0,03 - 0,05
Chiếu sáng đèn đường, bãi đỗ xe	kW/ha	12
Chiếu sáng cây xanh công cộng	kW/ha	10



## 5. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch</b>	<b>38,47</b>	<b>100,00</b>	
	- Khu đô thị ven sông Dinh	27,15	70,57	
	- Khu công viên ven sông	11,32	29,43	
<b>A</b>	<b>Khu đô thị ven sông Dinh</b>	<b>27,15</b>	<b>100,00</b>	<b>68,91</b>
<b>1</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>1,71</b>	<b>6,30</b>	<b>4,34</b>
a)	Đất trường học	0,68	2,50	1,72
b)	Khu trung tâm thể dục thể thao (thuộc đất giáo dục)	0,73	2,69	1,85
c)	Đất chợ mới	0,26	0,96	0,66
d)	Đất nhà văn hóa cộng đồng (có thể bổ sung công trình y tế)	0,04	0,16	0,11
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp cao tầng</b>	<b>0,31</b>	<b>1,15</b>	<b>0,79</b>
<b>3</b>	<b>Đất ở</b>	<b>9,52</b>	<b>35,08</b>	
a)	Đất ở (kết hợp với dịch vụ)	6,71	24,70	30,62
b)	Đất ở tái định cư	0,45	1,66	21,40
c)	Đất xây dựng nhà ở xã hội	1,72	6,33	15,47
d)	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	0,65	2,40	50,06
<b>4</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>2,80</b>	<b>10,30</b>	<b>7,10</b>
<b>5</b>	<b>Đất sân chơi trong các ô phố, vỉa hè mở rộng</b>	<b>0,80</b>	<b>2,94</b>	<b>2,03</b>
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị (trạm biến áp, bãi đỗ xe, khu xử lý nước thải)</b>	<b>0,76</b>	<b>2,79</b>	<b>1,92</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>11,25</b>	<b>41,43</b>	<b>28,55</b>
<b>B</b>	<b>Khu công viên ven sông</b>	<b>11,32</b>	<b>100,00</b>	<b>28,74</b>
1	Đất cây xanh công viên ven sông	11,29	99,70	
2	Cây xanh cách ly	0,02	0,22	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,01	0,08	

## 6. Quy hoạch phân khu chức năng:

## a) Đất hỗn hợp cao tầng:

Đất hỗn hợp cao tầng (gồm khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng, dịch vụ du lịch, nhà ở,..) có diện tích 0,31ha, mật độ xây dựng khối đế là 40% và khối tháp là 40%, tầng cao tối đa 28 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng công trình là 34.832m<sup>2</sup>, trong đó có 06 tầng sử dụng cho mục đích nhà ở với diện tích sàn xây dựng là 7.464m<sup>2</sup> đáp ứng qui mô dân số khoảng 299 người và 22 tầng sử dụng cho mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng với diện tích sàn xây dựng là 27.368m<sup>2</sup>. Các chỉ tiêu sử dụng đất của khu đất theo đề xuất cơ bản phù hợp theo quy chuẩn xây dựng hiện hành và tầng cao 28 tầng cơ bản phù hợp theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang Tháp



Chàm được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 16/10/2019.

b) Đất ở: Tổng diện tích đất ở là 9,52ha bao gồm:

- Đất ở kết hợp dịch vụ với 625 lô (có thể ghép lô) có diện tích 6,71ha – chiếm 24,70% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất ở tái định cư có diện tích là 0,45ha, chiếm 1,66% tổng diện tích quy hoạch, bao gồm 60 lô với diện tích trung bình là  $70m^2 - 90m^2/lô$ .

- Đất xây dựng nhà ở xã hội có diện tích 1,72ha – chiếm 6,33% tổng diện tích khu quy hoạch (tương đương 20% quỹ đất ở theo quy định).

- Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang có diện tích là 0,65ha, chiếm 2,40% tổng diện tích khu quy hoạch.

c) Đất thương mại dịch vụ:

Đất thương mại dịch vụ thấp tầng có diện tích 2,80ha - chiếm 10,30% tổng diện tích khu quy hoạch.

d) Các công trình công cộng:

Hệ thống công trình công cộng trong khu vực nghiên cứu bao gồm: trường học, chợ, và khu thể dục thể thao (thuộc đất giáo dục), nhà văn hóa cộng đồng (có thể bổ sung công trình y tế công cộng) có tổng diện tích là 1,71ha – chiếm 6,30% tổng diện tích khu quy hoạch, bình quân đạt  $4,34m^2/người$ . Trong đó, có đất hiện trạng trường THPT Nguyễn Trãi với diện tích 0,68ha, đồng thời tại khu vực lập quy hoạch nằm trong bán kính phục vụ (500m) của các công trình công cộng hiện trạng như: Trường THPT Nguyễn Trãi, Trường mầm non Sơn Ca (cơ sở 1 và 2), Trường tiểu học Mỹ Hương, Trường tiểu học Phủ Hà 1, Trường Tiểu học Phủ Hà 2, Trường THCS Lê Hồng Phong, Trường THCS Lý Tự Trọng. Ngoài ra, còn có một số trường mầm non ngoài công lập như Trường mầm non Thiên Phú, Trường mầm non Diệu Nghiêm. Với quy mô diện tích theo hiện trạng của các công trình này vẫn có thể đáp ứng nhu cầu về giáo dục của khu vực lập mới quy hoạch.

đ) Khu công viên ven sông Dinh: có tổng diện tích 11,32ha – chiếm 29,43% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch, bình quân đạt  $28,74m^2/người$ , sẽ trở thành không gian vui chơi, thư giãn phục vụ cho người dân tại khu vực lập quy hoạch và khu vực xung quanh.

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

- Xây dựng khu vực lập quy hoạch thành khu đô thị trung tâm mới nằm ven Sông Dinh, khai thác không gian cảnh quan phía bờ sông Dinh.

- Hình thành đô thị với các dãy phố hội tụ về không gian mở ven sông, kết nối với khu đô thị hiện hữu, khai thác lợi thế các giá trị cảnh quan sông nước để phát triển các loại hình dịch vụ thương mại ven sông và dịch vụ du lịch cộng đồng.



- Thiết kế đa dạng không gian cảnh quan công viên theo yếu tố địa hình tự nhiên, tạo các bậc thềm có độ cao thay đổi từ khu vực đường đi bộ Phạm Ngũ Lão về phía bờ sông, tạo các không gian thuận lợi cho các hoạt động giao lưu cộng đồng.

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,... 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 ngày 07/4/2010 của Chính phủ, 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: 1.205.611.000 đồng.

*(Kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí do Sở Xây dựng thẩm định và xác lập)*

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm 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.

c) Khẩn trương phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường 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 tại Nghị định số 25/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm theo chức năng, nhiệm vụ quy định, tổ chức cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt; thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai để triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm 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



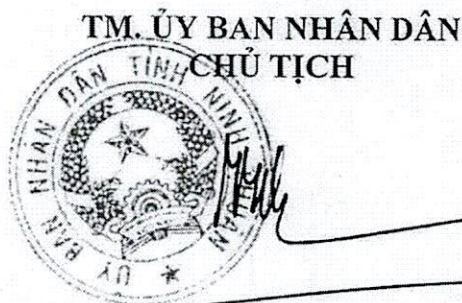
thuận lợi cho quá trình kêu gọi, triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Quyết định này bãi bỏ Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Bờ sông Dinh, thuộc phường Phủ Hà và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

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, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phủ Hà; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hương; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp; 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;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LD, CV Khối NC-TH;
- Lưu: VT. MT



**Lưu Xuân Vĩnh**



## BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

Tên hồ sơ: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới bờ sông Dinh thuộc phường Phú Hòa và phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang Tháp Chàm.

[Kèm theo văn bản số: 3204/SXD-QLQHK&NO ngày 30 tháng 9 năm 2020]

- Quy mô lập đồ án quy hoạch: 38,47 ha.
- Đơn giá lập quy hoạch/nội suy theo quy định tại Thông tư số 20/2020/TT-BXD ngày 31/12/2020 của Bộ Xây dựng.
- Chi phí lập đồ án quy hoạch A = 851,58 triệu đồng

STT	HẠNG MỤC	HỆ SỐ	Thành tiền	(đ)
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (trước thuế)	A x 100%	851.580.000	đ (1)
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch đã có thuế VAT	(1) x 1,1	936.738.000	đ (1')
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (trước thuế)	B x 100%	70.900.000	đ (2)
4	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch đã có thuế VAT	(2) x 1,1	77.990.000	đ (2')
5	Chi phí công bố quy hoạch (sau thuế)	3% x (1) x 1,1	28.102.140	đ (3)
6	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng (sau thuế)	2% x (1) x 1,1	17.031.600	đ (4)
	<b>Tổng:</b>	<b>(1')+(2')+(3)+(4)</b>	<b>1.059.861.740</b>	<b>đ (5)</b>
6	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	20% x (2)	14.180.000	đ (6)
7	Chi phí Thẩm định đồ án quy hoạch	7,95 % x (1)	67.700.610	đ (7)
8	Chi phí Quản lý lập đồ án quy hoạch	7,5 % x (1)	63.868.500	đ (8)
	<b>Tổng chi phí lập quy hoạch:</b>	<b>(5)+(6)+(7)+(8)</b>	<b>1.205.610.850</b>	<b>đ</b>
	<b>Làm tròn</b>		<b>1.205.611.000</b>	<b>đ</b>

(Một tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, sáu trăm mười một nghìn đồng)

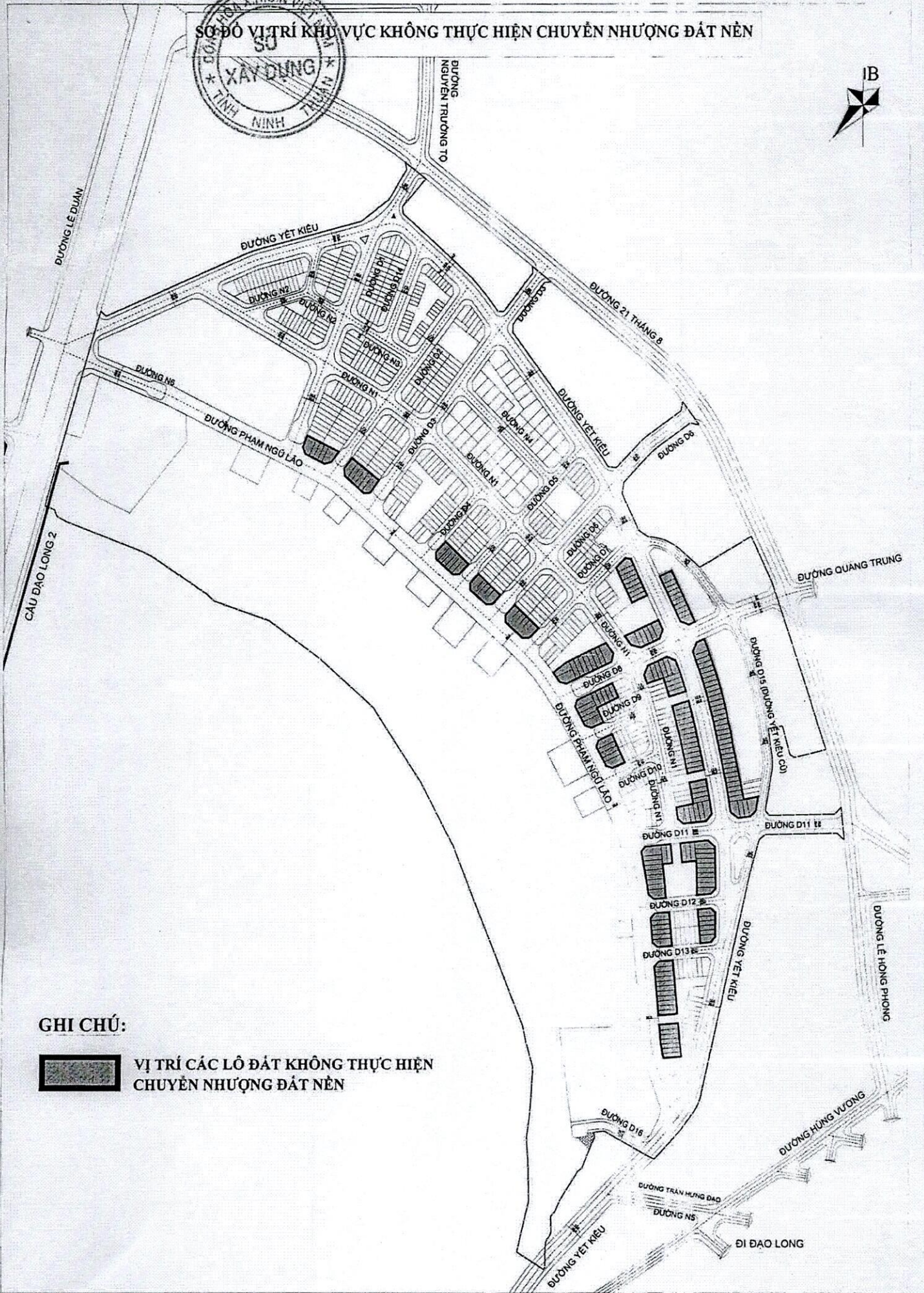
Người lập



Trần Anh Khoa



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC KHÔNG THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT NỀN



GHI CHÚ:



VỊ TRÍ CÁC LÔ ĐẤT KHÔNG THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT NỀN