

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Số: 366 /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 03 tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam,
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 Xây dựng năm 2014;

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 06/5/2015 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 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 3327/TTr-SXD ngày 24/10/2017 về việc trình và thẩm định Đồ Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm được định hướng phát triển theo hướng chú trọng khai thác du lịch và dịch vụ, kết hợp hài hòa với các ngành kinh tế khác. Khu dân cư Đông Nam nằm ngay phía Nam trục đường 16-4 là trục đường chính đô thị của thành phố Phan Rang. Là khu vực có tính chất cửa ngõ phía Đông Nam của thành phố. Cùng với sự phát triển về du lịch, dịch vụ

của vùng ven biển khu vực dân cư Đông Nam đang dần trở nên sôi động. Việc định hướng phát triển cho khu vực hiện tại và trong tương lai đang trở thành một vấn đề quan trọng nhằm khai thác được hết giá trị quỹ đất, đóng góp vào sự phát triển kinh tế cũng như hoàn thiện không gian đô thị.

Vì vậy, việc triển khai quy hoạch chi tiết khu dân cư Đông Nam là cần thiết và cấp bách, nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025, đáp ứng công tác quản lý Nhà nước về xây dựng đô thị, khai thác quỹ đất hiệu quả để đô thị phát triển bền vững; mặt khác tạo cơ sở pháp lý cho các dự án triển khai tiếp theo, thu hút đầu tư, hình thành các không gian văn hóa, thương mại dịch vụ hoàn chỉnh, các khu ở tiện nghi, góp phần nâng cao chất lượng sống và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân địa phương, góp phần phát triển kinh tế và tạo bộ mặt của một đô thị trong tương lai.

2. Mục tiêu và tính chất của đồ án:

- Mục tiêu:

+ Cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

+ Xây dựng một khu dân cư hiện đại, trung tâm văn hóa – thể dục thể thao, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch với hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh phục vụ cho cả vùng lân cận.

+ Làm cơ sở để triển khai các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tính chất:

Là khu dân cư đô thị hiện đại phía Đông Nam của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, là trung tâm thương mại, văn hóa và du lịch của tỉnh Ninh Thuận.

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

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: thuộc các phường Mỹ Đông, Mỹ Hải và Tấn Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, vị trí được giới hạn bởi:

+ Phía Tây giáp khu dân cư phường Tấn Tài và đường Ngô Gia Tự;

+ Phía Bắc giáp khu dân cư phía Nam đường 16 tháng 4 và đường Nguyễn Công Trứ;

+ Phía Đông giáp khu dân cư phường Mỹ Đông và đường Yên Ninh;

+ Phía Nam giáp đường đê sông Dinh;

- Qui mô: **402,26 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:

Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
A	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	402,26
B	Dân số		
	Dân số quy hoạch khu vực thiết kế	người	30.000
	Mật độ dân số	Người/ha	75
	Mật độ cư trú Netto	người/ha đất XD nhà ở	154
C	Chỉ tiêu sử dụng đất		
I	Đất dân dụng	m ² /người	100 - 120
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	65 - 75
2	Đất công trình công cộng	m ² /người	5 - 6
3	Đất cây xanh, TDTT	m ² /người	10 - 12
4	Đất giao thông	m ² /người	20 - 25
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1.000 dân	50-70
		m ² đất/chỗ học	15-20
2.2	Trường tiểu học	hs/1.000 dân	65-80
		m ² đất/hs	15-20
2.3	Trường THCS	hs/1000 dân	55-75
		m ² đất/hs	15-20
2.4	Trường THPT	hs/1000 dân	50-70
		m ² đất/hs	15-20
2.5	Công trình văn hoá	chỗ/1.000 dân	8
		ha/công trình	0,5
2.6	Trạm y tế	trạm/1 đơn vị ở	1
		m ² /trạm	500
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông, bãi xe	%	18-25
3.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
3.3	Thoát nước bản sinh hoạt	%Q cấp sinh hoạt	80
3.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1
3.5	Cấp điện sinh hoạt	kW/hộ	2,5-3

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất khu vực quy hoạch	402.26	
A	Đất xây dựng đô thị		
I	Đất dân dụng	331.98	100
1	Đất ở	195.06	58.76
	Nhà ở mật độ cao	46.04	
	Nhà ở mật độ trung bình	63.69	
	Nhà ở mật độ thấp	22.08	
	Nhà ở hiện hữu chính trang	24.23	
	Nhà ở xã hội	39.02	
2	Đất công cộng, thương mại dịch vụ khu ở	12.62	3.80
3	Đất công viên cây xanh - TDTT	40.66	12.25
	- Đất công viên đô thị	10.67	
	- Đất công viên khu ở, cây xanh cảnh quan	26.51	
	- Đất TDTT	3.48	
4	Đất giao thông, bãi xe	83.64	25.19
II	Đất ngoài dân dụng	59.44	
1	Đất công cộng cấp đô thị	14.91	
2	Đất phát triển hỗn hợp	20.87	
3	Đất phát triển dự án du lịch	4.37	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	6.89	
5	Đất TTCN	2.09	
6	Đất cây xanh cách ly	10.31	
B	Đất khác	10.84	
1	Đất An ninh quốc phòng	0.97	
2	Đất tôn giáo	2.23	
3	Kênh thoát nước	7.64	

Lưu ý: trong phạm vi quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam đã được phê duyệt một số đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500), đối với Quy hoạch phân khu được thể hiện ở tỷ lệ 1/2000 nên một số khu chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu chưa cập nhật theo Quy hoạch chi tiết 1/500. Do vậy, đối với các khu chức năng theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã duyệt, cụ thể bao gồm các khu đất công trình công cộng và đất ở thuộc đồ

án Quy hoạch Khu dân cư hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông và Quy hoạch chính trang 03 phường: Mỹ Đông, Mỹ Hải, Tấn Tài.

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

Phân khu chức năng:

- Phân khu I: Được phát triển dựa trên khung giao thông là các trục đường N4A, đường D6, đường Hải Thượng Lãn Ông. Định hướng phát triển phân khu I là khu ở đô thị với các loại hình nhà ở đa dạng. Trung tâm phân khu I là công viên và các công trình công cộng dịch vụ khu ở.

- Phân khu II: Là phân khu trung tâm của khu dân cư Đông Nam, được phát triển dựa trên khung giao thông là các trục đường N4B, đường D11A, đường N7. Phân khu II có các công trình hành chính, công cộng dịch vụ cấp đô thị, một phần của khu phát triển hỗn hợp và các công trình công cộng dịch vụ khu ở. Chuỗi công viên cảnh quan dọc kênh Chà Là và công viên trung tâm góp phần cải tạo vi khí hậu đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho toàn khu quy hoạch.

- Phân khu III: Phát triển dựa trên trục giao thông là đường N4B, đường N7, đường Yên Ninh. Ý tưởng phát triển phân khu III trọng tâm là các dự án du lịch như khách sạn cao tầng, khu nghỉ dưỡng kết hợp các trung tâm phát triển hỗn hợp.

- Phân khu IV: Được phát triển dựa trên trục đường Hải Thượng Lãn Ông, đường Nguyễn Thái Bình. Phân khu IV có công viên tập trung, các công trình thể thao, văn hóa, dịch vụ công cộng, đào tạo cấp đô thị. Với tỷ lệ công viên, không gian mở rất lớn kết hợp với nhiều tiện ích đô thị, phân khu IV có môi trường sống lý tưởng cho người dân trong khu vực và toàn đô thị.

- Phân khu V: Trọng tâm của phân khu V là phát triển các khu nhà ở chất lượng cao dọc theo trục đường hiện hữu Hải Thượng Lãn Ông và tuyến kênh Chà Là. Các loại hình nhà ở đa dạng bao gồm nhà phố, nhà biệt thự, nhà ở xã hội và nhà ở hiện hữu chính trang.

- Hệ thống không gian chủ đạo:

+ Các trục đường N4B, N7 là các trục không gian chủ đạo của khu quy hoạch với các công trình dịch vụ hỗn hợp, công trình hành chính, cơ quan, công trình công cộng phục vụ đô thị, kết hợp nhà ở, công viên, quảng trường

+ Đường Hải Thượng Lãn Ông là trục đường chính hiện hữu với các công trình nhà ở hiện hữu và cải tạo, công trình công cộng dịch vụ, công viên.

+ Các trục đường D6, D11A-B, đường Trương Văn Ly, đường Yên Ninh là các trục dọc chính kết nối khu dân cư Đông Nam với các khu vực khác của thành phố PT-TC.

- Hệ thống các công trình điểm nhấn:

+ Bố trí các công trình điểm nhấn tại các điểm nhìn chính trong đô thị.

+ Ngoài ra các công trình có chiều cao nổi trội, đột phá, có hình thức kiến trúc đặc biệt, thu hút sự chú ý thị giác như các công trình cao tầng trong khu thương mại dịch vụ, phát triển hỗn hợp, tượng đài trong công viên quảng trường cũng là những công trình điểm nhấn quan trọng, khi thiết kế cần tạo được không gian phù hợp với tính chất công trình, gắn kết thân thiện với cảnh quan chung đô thị.

- Hệ thống công viên, không gian mở:

+ Các mảng không gian mở chính: công viên quảng trường, công viên thể dục thể thao, các công viên vườn hoa trong khu ở.

+ Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông, dọc theo kênh Chà Là.

+ Ngoài ra tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, phát triển hỗn hợp cần tạo được những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu đô thị, góp phần làm tăng mỹ quan đô thị.

- Đối với các khu vực đã được duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (như: Khu đô thị phía Nam đường 16 tháng 4 (trục D2 – D7), Khu dân cư hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông, Khu tái định cư dự án nhà máy xử lý nước thải, Chính trang khu dân cư phường Mỹ Đông,...) thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

7. 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, ... thực hiện theo các điều kiện Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Việt Nam quy định hiện hành.

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

8.1. 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.

8.2. Kinh phí lập quy hoạch:

Tổng kinh phí lập quy hoạch: **1.697.254.041 đ** (Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm bốn mươi một đồng).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Tổ chức triển khai việc công bố, công khai Đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận được duyệt;

b) Chỉ đạo Ban Quản lý các dự án quy hoạch lập kế hoạch thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành, chuyên giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị liên quan để quản lý.

c) Theo dõi, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ủy ban nhân dân các phường: Mỹ Đông, Mỹ Hải và Tấn Tài trong công tác quản lý, lập quy hoạch chi tiết, đầu tư cơ sở hạ tầng.

d) Chỉ đạo Thanh tra Xây dựng kiểm soát trật tự xây dựng đối với công trình do Sở Xây dựng cấp phép.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm có trách nhiệm:

a) Phối hợp trong công tác triển khai công bố Đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận được duyệt.

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

c) Xây dựng kế hoạch, danh mục dự án huy động các nguồn lực kêu gọi đầu tư, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành triển khai theo đúng quy định.

d) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường: Mỹ Đông, Mỹ Hải và Tấn Tài: tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch đã duyệt, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc thực hiện triển khai quy hoạch. Trường hợp vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm hoặc Sở Xây dựng để được hướng dẫn.

3. Trách nhiệm các sở:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư: Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, triển khai lập danh mục kêu gọi đầu tư các dự án phù hợp theo quy hoạch.

b) Sở Tài chính: Tham mưu bố trí vốn để triển khai các Quy hoạch chi tiết tại khu vực khi có nhu cầu.

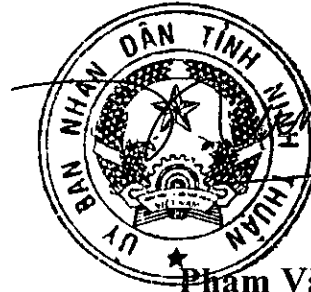
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Công thương, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: Mỹ Đông, Mỹ Hải và Tấn Tài, 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: LĐVP, TH, QHXD;
- Lưu: VT. NQH

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



Phạm Văn Hậu