

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng 01 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới núi Đá Chồng, tỉnh Ninh Thuận.

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn Xây dựng 01:2021/BXD;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 về Sửa đổi, bổ sung một điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 151/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 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, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 27/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải;

Căn cứ Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị mới núi Đá Chồng, tỉnh Ninh Thuận,

*Căn cứ Thông báo số 290/TB-VPUB ngày 22/8/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phan Tấn Cảnh tại cuộc họp nghe báo cáo về Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực ký hiệu số 2 thuộc Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh và Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị mới Núi Đá Chồng;*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 111/SXD-QLQHKT&NO ngày 10/01/2024 và Tờ trình số 112/TTr-SXD ngày 10/01/2024 về việc trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới núi Đá Chồng, tỉnh Ninh Thuận.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới núi Đá Chồng, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

### **1. Mục tiêu của đồ án:**

Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050 đã được duyệt.

- Sắp xếp lại các khu dân cư hiện có, tạo quỹ nhà ở cho nhân dân ổn định đời sống, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững kết hợp với các khu quy hoạch mới cân bằng tỉ lệ các khu đất công trình công cộng, dịch vụ một cách có hệ thống nhằm nâng cao chất lượng mục đích sử dụng đất, tiết kiệm tối đa chi phí đầu tư nhưng vẫn đảm bảo được hiệu quả của đồ án.

- Định hướng tổ chức không gian phát triển bền vững nhằm đảm bảo suất đầu tư trên một đơn vị diện tích phù hợp với khả năng thu hồi vốn khi giao đất nhưng vẫn đáp ứng các điều kiện cơ bản về hạ tầng kỹ thuật-xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng và kêu gọi đầu tư phát triển đô thị, khai thác hiệu quả về sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan, tạo lập môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hòa giữa các chức năng sản xuất, dịch vụ, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ được môi trường và phát huy được thế mạnh của khu vực.

### **2. Tính chất:**

Là khu đô thị mới kết hợp khu dân cư chính trang. Tạo môi trường sống thích hợp, hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường, phát huy được thế mạnh tiềm năng du lịch, định hình không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ, phù hợp với bối cảnh chung của khu vực.

### **3. Các khu chức năng:**

- Khu vực xây dựng các công trình sử dụng hỗn hợp (nhà ở kết hợp dịch vụ,..);

- Khu vực xây dựng công trình nhà ở: nhà ở hiện trạng chính trang, nhà ở thương mại; nhà ở xã hội; khu tái định cư,...

- Khu công viên cây xanh, mặt nước cảnh quan đô thị;
- Khu vực xây dựng công trình công cộng đô thị và công trình công cộng, cây xanh cấp đơn vị ở (công trình y tế, giáo dục, thể dục thể thao,...);
- Khu vực xây dựng công trình trên đất dịch vụ thương mại; Trong đó, bao gồm các chức năng phù hợp với mục tiêu lập quy hoạch;
- Khu vực công trình tôn giáo hiện hữu;
- Khu vực xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Khu vực bãi đỗ xe;...

#### **4. Quy mô, phạm vi ranh giới:**

- Vị trí: Khu đất lập Quy hoạch phân khu thuộc địa phận hành chính thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải và phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp đường Yên Ninh;
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đường Nguyễn Trác;
- + Phía Nam giáp đường Trường Chinh;
- + Phía Bắc giáp tỉnh lộ 704.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng **104,54 ha**. Trong đó:

+ Phần diện tích thuộc địa phận thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải khoảng: 97,62 ha;

+ Phần diện tích thuộc địa phận phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm khoảng: 6,92 ha

#### **5. 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 các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án:

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch</b>
<b>I</b>	<b>Quy mô</b>		
1.1	Tổng diện tích đất lập quy hoạch	ha	104,54
1.2	Dự báo quy mô dân số	người	8.527
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
2.1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	45-55
2.2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	% tổng diện tích đất nhà ở phát triển mới	≥ 10
2.3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.	m <sup>2</sup> /người	≥3
2.4	Đất cây xanh, TDDT cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥2
2.5	Đất cây xanh, TDDT cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥4
<b>III</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
3.1	Trường mầm non	cháu/1.000 dân	50
		m <sup>2</sup> /1 cháu	≥12

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
3.2	Trường tiểu học	học sinh/1.000 người	65
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	≥10
3.3	Trường THCS	học sinh/1.000 người	55
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	≥10
3.4	Trạm y tế	Số trạm	≥1
		m <sup>2</sup> /trạm	≥500
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
4.2	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	≥ 150
4.3	Thoát nước thải	%Q cấp	≥ 80
4.4	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1
4.5	Cấp điện sinh hoạt	W/người	≥ 300
4.6	Thông tin liên lạc	TB/100 dân	40

## 6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

### 6.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>		<b>29,06</b>	<b>27,80</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở - Liên kế	NNO	11,25	10,76
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	9,14	8,74
1.3	Đất nhóm nhà ở xã hội	NOXH	2,38	2,28
1.4	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	6,29	6,02
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>OHH</b>	<b>2,19</b>	<b>2,09</b>
<b>3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>YTE</b>	<b>3,49</b>	<b>3,34</b>
<b>4</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>NVH</b>	<b>0,50</b>	<b>0,48</b>
<b>5</b>	<b>Đất giáo dục</b>		<b>1,86</b>	<b>1,78</b>
5.1	Trường mẫu giáo	TMG	0,53	0,51
5.2	Trường tiểu học	TTH	0,55	0,53
5.3	Trường trung học cơ sở	THCS	0,78	0,75
<b>6</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>DVU</b>	<b>0,72</b>	<b>0,69</b>
<b>7</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CXCC</b>	<b>15,49</b>	<b>14,82</b>
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở		3,46	
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị		12,03	
<b>8</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>BXE</b>	<b>1,09</b>	<b>1,04</b>
<b>9</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>CXHC</b>	<b>5,86</b>	<b>5,61</b>
<b>10</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>DVDL</b>	<b>2,47</b>	<b>2,36</b>
<b>11</b>	<b>Đất đồi núi</b>	<b>DNU</b>	<b>11,11</b>	<b>10,63</b>
<b>12</b>	<b>Đất đào tạo, nghiên cứu</b>	<b>DTNC</b>	<b>2,44</b>	<b>2,33</b>

<b>13</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>CQU</b>	<b>3,07</b>	<b>2,94</b>
<b>14</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>TGA</b>	<b>6,42</b>	<b>6,14</b>
<b>15</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>QPH</b>	<b>0,21</b>	<b>0,20</b>
<b>16</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT</b>	<b>0,16</b>	<b>0,15</b>
<b>17</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>18,40</b>	<b>17,60</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>104,54</b>	<b>100,00</b>

## 6.2. Phân khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch:

Cảnh quan khu vực được quy hoạch dựa trên nguyên tắc tôn trọng đặc điểm tự nhiên, kết nối, nâng cao giá trị quỹ đất và tiềm năng của khu đất. Góp phần xây dựng vào không gian chung của đô thị.

Khu vực phát triển dựa trên ý tưởng thiết kế các trục đường giao thông tổ chức dạng lưới, với trục cảnh quan và trục giao thông chính kết nối xuyên suốt khu đất. Hệ thống giao thông cơ giới và lối đi bộ hợp lý, đồng bộ và thông nhất, thay đổi cảnh quan linh hoạt bằng những không gian mở - thảm cây xanh, hồ nước, công trình kiến trúc nhỏ đặc trưng.

Khu vực thiết kế gồm các chức năng: khu nhóm nhà ở xây dựng mới, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, khu dịch vụ, khu công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho đơn vị ở, các công viên chuyên đề, công viên cây xanh lớn tập trung tại khu vực núi Đá Chồng kết hợp với các dịch vụ du lịch nhằm phát huy thế mạnh cảnh quan núi đá. Ngoài ra có tính toán bố trí các đất bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật để phục vụ nhu cầu cho dân cư trong toàn quy mô dự án.

- Các khu nhà ở được thiết kế với hình thái kiến trúc hợp lý, sử dụng chất liệu địa phương, ... hài hoà với không gian của một đô thị hiện đại-sinh thái. Nhà ở bố trí trên trục đường giao thông chính kết hợp dịch vụ thương mại, hình thành khu thương mại sầm uất, năng động và phát huy tiềm năng kinh tế cho khu vực.

- Công trình kiến trúc bố trí không quá dày đặc và không cao, tạo độ thông thoáng. Hình thức kiến trúc hài hoà với cảnh quan, hấp dẫn người nhìn.

- Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên núi Đá Chồng, quy hoạch các công viên cây xanh – TDDT và không gian cây xanh nhóm ở phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

Tạo nên quần thể đô thị thông nhất, hiện đại và hoàn chỉnh đồng thời không thể thiếu các yếu tố bảo vệ môi trường và tôn trọng cảnh quan đặc trưng của thiên nhiên.

## 7. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch:

Các nhóm nhà ở:

- Khu vực tiếp giáp các trục đường chính trong dự án bố trí các dãy nhà liên kế, ở kết hợp thương mại dịch vụ và công trình điểm nhấn nhằm tăng giá trị cảnh quan và kinh tế cho dự án.

- Giữ nguyên và cải tạo, chỉnh trang tại các vị trí tập trung đông nhà ở dân cư hiện hữu, bố trí thêm nhà ở tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ và tái định cư cho các khu vực lân cận.

Công trình cao tầng: Tổ chức không gian cao tầng giáp các trục đường cho các loại hình: nhà ở xã hội và công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

Cảnh quan cây xanh, không gian mở:

- Khai thác cảnh quan tự nhiên núi Đá Chồng kết hợp khu công viên cây xanh lớn tập trung, đồng thời là điểm đón cảnh quan đẹp mắt khi tiếp cận vào dự án từ các hướng.

- Bố trí không gian mở, cây xanh quy mô nhóm ở giữa các nhóm nhà ở. Bổ sung thêm các tuyến cây xanh giữa các dãy nhà vừa đảm bảo khoảng cách phòng cháy chữa cháy vừa tạo các tuyến cảnh quan xuyên suốt kết nối các nhóm nhà và hội tụ tại công viên núi Đá Chồng tại trung tâm.

Giao thông: Tổ chức các lối tiếp cận bằng xe cơ giới vào nhóm ở từ các trục đường chính khu vực, hạn chế xung đột giao thông với trục đường lớn như đường tỉnh ĐT.704, đường Yên Ninh và đường Trường Chinh bằng cách giảm bớt số lượng các nút giao thông hiện hữu. Tại các nhóm ở hiện hữu chỉnh trang, mở rộng đường giao thông đồng bộ 6m để đảm bảo lưu thông thuận lợi và phòng cháy chữa cháy.

**8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Tổ chức thực hiện quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (về cấp, thoát nước, giao thông, san nền, cấp điện,...) theo văn bản thẩm định của Sở Xây dựng, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và đồng bộ kết nối hạ tầng kỹ thuật đối với quy hoạch chung xây dựng tại khu vực đã duyệt.

### **9. Kinh phí lập đồ án quy hoạch:**

Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch lập quy hoạch là 1.433.109.955 đồng (Theo Nhiệm vụ quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 03/10/2022)

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

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

Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt; 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.

Phối hợp với Sở Xây dựng, 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 Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải 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.

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 thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh 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;
- Chủ đầu tư (03 bản);
- VPUB: LĐ, KTTH, BTCĐ;
- Lưu: VT. TL

**T/M. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Quốc Nam**