

Số: /KH-UBND

Phan Rang – Tháp Chàm, ngày tháng năm 2025

KẾ HOẠCH

**Triển khai thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực đường 21 tháng 8, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm,
tỉnh Ninh Thuận**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 29/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 về lập, thẩm định, phê duyệt về quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

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 nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 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 đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1813/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân

khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Để thực hiện có hiệu quả Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch cụ thể như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Cụ thể hóa và khớp nối với nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, trên cơ sở khai thác các lợi thế về vị trí địa lý và môi liên kết với các khu vực lân cận, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật để đề xuất các giải pháp quy hoạch nhằm hình thành một không gian đô thị có chất lượng sống tốt và có năng lực phát triển kinh tế; tạo dựng một khu đô thị trung tâm, tham gia tích cực vào quá trình phát triển chung của toàn tỉnh.
- Xác định Danh mục triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện theo quy định đảm bảo hợp lý, khả thi và hiệu quả theo tiến độ dự kiến và trình tự triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng ở tỷ lệ 1/500;
- Phát triển hình thành các khu chức năng theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt;
- Khớp nối đồng bộ với các quy hoạch đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt xung quanh, phục vụ công tác quản lý nhà nước, phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng;
- Xây dựng đồng bộ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông và Hạ tầng xã hội. Sau khi có Nhà đầu tư/Chủ đầu tư trúng thầu thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu vực đường 21 tháng 8 thì các hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể chi tiết ở bước lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và lập Dự án đầu tư xây dựng các công trình theo quy định;
- Khai thác sử dụng có hiệu quả quỹ đất đô thị và thu nộp ngân sách nhà nước;
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý và giám sát chặt chẽ quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch xây dựng phân khu đã phê duyệt, đảm bảo phát triển đúng định hướng được xác định trong đồ án quy hoạch.

2. Yêu cầu

- Đồ án quy hoạch cần được khẩn trương công khai, đảm bảo đúng quy định, đồng thời có sự phối hợp với các Sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan trong quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch;

- Kế hoạch thực hiện đảm bảo tính khả thi, hiệu quả, phù hợp thực tiễn đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển làm cơ sở lựa chọn đầu tư có trọng tâm, không dàn trải, tập trung cho các dự án trọng điểm, hạ tầng khung tạo động lực phát triển cho khu vực trung tâm thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, đồng thời tạo ra hình tượng đô thị trung tâm kiểu mẫu của thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo định hướng Quy hoạch chung thành phố góp phần tạo sự đột phá, chuyển biến trong lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, quản lý và kêu gọi đầu tư trên địa bàn;

- Việc triển khai Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng và lập Dự án đầu tư phải tuân thủ định hướng phát triển của Đồ án Quy hoạch xây dựng phân khu đã phê duyệt, phải đảm bảo các chỉ tiêu, cơ cấu quy hoạch chức năng sử dụng các khu đất, lô đất, không gian, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Đưa vào Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, 05 năm; Danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, danh mục dự án thu hút đầu tư; Chương trình và Kế hoạch phát triển đô thị; Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở;

- Tuân thủ Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới;

- Kiểm tra giám sát có hiệu quả đối với các đồ án quy hoạch trong triển khai đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng;

- Triển khai các chương trình hợp tác với các địa phương trong tỉnh, các tỉnh lân cận và các tổ chức, nhà đầu tư có uy tín, năng lực tài chính nhằm đẩy mạnh liên kết phát triển kinh tế - xã hội.

II. NỘI DUNG TRIỂN KHAI

1. Phạm vi và thời gian thực hiện

Kế hoạch triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận, trong giai đoạn từ nay đến năm 2025 và những năm tiếp theo.

2. Nội dung kế hoạch thực hiện

Trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8 đã được phê duyệt, các Sở, ban, ngành chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan chủ động triển khai xây dựng kế hoạch của từng đơn vị phù hợp theo tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8 đã xác định. Trong đó đặc biệt chú trọng đến các định hướng đã được xác định trong đồ án nhằm nâng cao chất lượng quy hoạch và đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng, làm cơ sở xây dựng danh mục, lộ trình thực hiện đầu tư của các chương trình, đề án phát triển đô thị trong tương lai, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đến năm 2025 và tầm nhìn đến 2050, cụ thể như sau:

2.1. Đối với các dự án ưu tiên đầu tư

a) Định hướng phát triển các hạng mục:

Khu vực lập quy hoạch được chia thành 3 phân khu đầu tư xây dựng:

+ *Phân khu 1*: có diện tích khoảng 52,85 ha. Là Khu đô thị sinh thái ven sông phía Bắc: gồm các khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang, khu ở mới, khu tái định cư và các công trình giáo dục hiện hữu, công viên dọc sông Dinh.

- Khu vực khu nhà ở hiện hữu, các khu chức năng và công trình hiện hữu khác được cải tạo, chỉnh trang. Xây dựng các khu vực công cộng, khu vực ở mới và khu tái định cư.

- Xây dựng một công viên lịch sử cạnh sông Dinh. Công viên này được xây dựng trên các vùng đất ngập nước với mục đích giữ gìn và phát triển các loài động thực vật sống trong môi trường nước ngọt. Công viên sinh thái bao gồm đi bộ, chèo thuyền, câu cá, tắm mát và thưởng ngoạn cảnh quan. Tại đây còn phát triển các khu thiền, yoga và bể tắm khoáng.

- Phát triển dựa trên các điều kiện cơ sở hạ tầng có sẵn, từng bước hình thành theo khung tổng thể đã định hướng, đồng bộ hệ thống hạ tầng cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đô thị.

- Tạo sự kết nối giữa các đô thị thông qua các dự án giao thông, nâng cấp mở rộng tuyến đường và hướng kết nối đi các khu vực lân cận.

+ *Phân khu 2*: có diện tích khoảng 56,33ha. Là khu đô thị công viên văn hóa gồm: Khu vực nhà ở hiện hữu chỉnh trang, khu vực công cộng được thiết kế để khuyến khích và hỗ trợ hoạt động thể dục thể thao của cộng đồng. Các hệ thống công trình dịch vụ, khu vực nhà liên kế xây dựng mới. Các công trình giáo dục, cơ quan hành chính, quân sự...

- Khu vực khu nhà ở hiện hữu, các khu chức năng và công trình hiện hữu khác được cải tạo, chỉnh trang. Xây dựng bố trí các khu vực nhà liên kế mới.

- Xây dựng một công viên văn hóa cạnh sông Dinh, công viên này được xây dựng hoạt động thể thao nâng cao sức khỏe của người dân bao gồm bãi đánh bóng ven sông, quảng trường nước, hồ bơi thư giãn, đài vọng cảnh, sân chơi thể thao cho trẻ em và người lớn.

- Phát triển dựa trên các điều kiện cơ sở hạ tầng có sẵn, từng bước hình thành theo khung tổng thể đã định hướng, đồng bộ hệ thống hạ tầng cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đô thị.

+ *Phân khu 3*: có diện tích khoảng 93,18ha. Là Khu đô thị Công viên du lịch ven sông Dinh gồm: Khu vực nhà ở hiện hữu chỉnh trang, các công trình dịch vụ, giáo dục, y tế... Bố trí khu vực công cộng khu công viên du lịch ven sông, khu vực nhà ở mới, khu đất hỗn hợp, khu tái định cư, khu nhà ở xã hội.

- Khu vực công cộng được xây dựng công trình điểm nhấn quảng trường để thu hút khách du lịch đến thăm quan nghỉ ngơi và tận hưởng không gian xanh bên bờ sông Dinh.

- Khu vực khu nhà ở hiện hữu, các khu chức năng và công trình hiện hữu khác được cải tạo, chỉnh trang. Xây dựng bố trí các khu vực nhà liên kế mới, khu tái định cư, khu nhà ở xã hội, công trình dịch vụ và giáo dục mới...

- Xây dựng công viên du lịch ven sông Dinh bao gồm các đường dạo cảnh quan, khu ẩm thực, quây trưng bày lưu niệm, ngoài ra còn có dịch vụ du lịch như thuyền kayak, câu cá và các hoạt động khác trên sông.

- Phát triển dựa trên các điều kiện cơ sở hạ tầng có sẵn, từng bước hình thành theo khung tổng thể đã định hướng, đồng bộ hệ thống hạ tầng cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đô thị.

- Tạo sự kết nối giữa các đô thị thông qua các dự án giao thông, nâng cấp mở rộng tuyến đường và hướng kết nối đi các khu vực lân cận.

b) Các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật:

- Hoàn thiện các trục đường chính trong khu vực là tuyến đường chính kết nối từ các trục đối ngoại ven ranh dự án vào đô thị và kết nối đi trung tâm các khu vực lân cận.

- Xây dựng đầu mối giao thông đô thị: Các tuyến giao thông kết nối khu vực với các tuyến chính đường 21 tháng 8, tuyến đường đê Phạm Ngũ Lão, Tuyến đường tỉnh 703...

c) Các dự án phát triển hạ tầng xã hội:

- Nhà đầu tư tiến hành đầu tư và xây dựng các công trình kiến trúc trên đất sau khi đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, gồm:

- Nhà ở xã hội;
- Nhà ở tái định cư;
- Nhà ở liên kế;
- Công trình thương mại, dịch vụ;
- Công trình giáo dục (Trường Mẫu giáo, Trường liên cấp);
- Cây xanh, công viên;

d) Nguồn vốn đầu tư cho phát triển khu đô thị mới: Vốn của các thành phần kinh tế (vốn chủ sở hữu và vốn huy động của Nhà đầu tư/Chủ đầu tư).

đ) Cơ chế chính sách xác định nguồn lực để thực hiện kế hoạch:

Triển khai thủ tục Đề xuất dự án, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư/Chủ đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư có sử dụng đất, quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Sau khi có Nhà đầu tư/Chủ đầu tư trúng thầu theo quy định, Nhà đầu tư/Chủ đầu tư đó chịu trách nhiệm tổ chức triển khai lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và lập Dự án đầu tư xây dựng, triển khai việc đầu tư xây dựng các công trình theo quy định.

2.2. Đối với công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng

a) Cụ thể hóa các nội dung quy hoạch phân khu được duyệt thông qua việc tổ chức lập các hồ sơ:

- Quy hoạch chi tiết sau khi kêu gọi đầu tư nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu, định hướng và phân kỳ đầu tư có hiệu quả.
- Thiết kế đô thị các trục giao thông quan trọng: trục trung tâm, trục đối ngoại, trục đường lớn xung quanh các khu vực công viên.
- Rà soát điều chỉnh, lập mới quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng đối với các dự án thành phần (nếu có).

b) Quản lý quy hoạch xây dựng:

- Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch phân khu được duyệt về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như: Quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng... và các quy định khác theo Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng.
- Trường hợp khi lập dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì phải được Cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.3. Đối với phát triển đô thị

- Tổ chức lập các chương trình phát triển đô thị, nâng cấp đô thị, phát triển nhà ở phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của tỉnh.
- Xây dựng chương trình giám sát, kiểm soát bảo vệ cảnh quan môi trường trên phạm vi toàn đô thị và trong khu vực.
- Các chương trình được đề ra dựa trên những đặc điểm, nhu cầu của địa phương như: Bảo tồn và khai thác văn hóa tại khu vực.
- Chương trình thích ứng với các tác động của biến đổi khí hậu.

3. Một số nhiệm vụ thể để thực hiện quy hoạch

3.1. Chỉ đạo thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch

Dựa trên định hướng phát triển không gian tổng thể và các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch đã được phê duyệt để chỉ đạo thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch sau khi kêu gọi đầu tư. Tập trung đẩy nhanh tiến độ các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng của các dự án trọng tâm như: Các dự án phát triển đô thị (Khu ở mới, khu tái định cư, chỉnh trang các khu dân cư...), các dự án công viên, dự án hỗn hợp thương mại, dịch vụ, công trình công cộng đô thị...

3.2. Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên đầu tư

Tập trung chỉ đạo lập danh mục, lộ trình kêu gọi đầu tư, đồng thời ưu tiên triển khai các dự án phù hợp theo định hướng quy hoạch đã xác định gồm các dự án phát triển đô thị (Khu đô thị mới, khu tái định cư, khu nhà ở xã hội...), các công trình công cộng đô thị tại khu công viên trung tâm, trước tiên tập trung một số nhiệm vụ:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ động tham mưu phối hợp Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành có liên quan rà soát cập nhật khu vực lập quy hoạch vào chương trình phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận danh mục các dự án kêu gọi đầu tư theo đúng quy định. *Thời gian thực hiện từ năm 2024-2025.*

Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan xem xét, xử lý các vấn đề liên ngành và thống nhất các nội dung quy hoạch để tích hợp trong quy hoạch tỉnh Ninh Thuận nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và hiệu quả theo quy định của pháp luật.

Phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành có liên quan rà soát quy hoạch giao thông vận tải được tích hợp vào quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh do ngành chủ trì thực hiện để triển khai các dự án đầu tư mới và nâng cấp, cải tạo các tuyến đường trong khu vực đảm bảo phù hợp với cấp đường quy hoạch được duyệt.

- Phòng Nông nghiệp và Môi trường chủ động phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường đưa định hướng quy hoạch phân khu được phê duyệt vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030 để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo; phối hợp tham mưu xây dựng Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất và được công bố theo quy định pháp luật về đất đai. *Thời gian thực hiện từ năm 2024-2025.*

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phối hợp với các phòng, ban, ngành và địa phương có liên quan tham mưu triển khai lập Đề xuất dự án đầu tư, thủ tục mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư/Chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu vực phía Nam đường 21 tháng 8, phường Bảo An và phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo các quy định hiện hành của Nhà nước. *Dự kiến thời gian thực hiện từ năm 2024-2025*, việc triển khai lập Đề xuất dự án đầu tư được thực hiện sau khi đã đủ điều kiện cơ sở pháp lý theo quy định.

- Ủy ban nhân dân phường Bảo An, phường Phước Mỹ, Đội Quản lý trật tự đô thị tăng cường công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng tại khu vực lập quy hoạch đảm bảo chặt chẽ, hiệu quả.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Theo nhiệm vụ được giao tại Kế hoạch này, Thủ trưởng các phòng, ban ngành thành phố, Chủ tịch UBND các phường Bảo An, Phước Mỹ, nghiêm túc triển khai thực hiện để đảm bảo đưa các nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận vào thực tế, phục vụ phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

2. Trung tâm Văn hoá - Thể thao và Truyền thanh thành phố xây dựng chuyên đề để tuyên truyền, phổ biến rộng rãi các thông tin về lý do, sự cần thiết, mục tiêu, định hướng quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ

1/2000) Khu vực đường 21 tháng 8, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; để nhân dân hiểu và tạo sự đồng thuận cao trong quá trình thực hiện.

3. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị làm đầu mối theo dõi, đôn đốc việc triển khai thực hiện Kế hoạch này, định kỳ vào cuối Quý III hàng năm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả và tiến độ thực hiện kế hoạch của các đơn vị, đồng thời đề xuất bổ sung các nhiệm vụ cho phù hợp với tình hình thực tế trong quá trình triển khai Kế hoạch, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo.

Trong quá trình triển khai thực hiện Kế hoạch, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND TP;
- Chủ tịch, PCT UBND TP;
- Các phòng, ban, ngành tp;
- UBND các phường;
- Lưu: VT. Trâm

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Hoài Nam