

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, 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 Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1050/TTr-SXD ngày 17/4/2017 về việc trình phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Sự cần thiết lập quy hoạch:**

Khu dân cư Bắc Trần Phú là khu dân cư mới của thành phố, cửa ngõ phía Bắc của đô thị, nơi tập trung các đầu mối giao thông quan trọng như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 27. Đồng thời khu vực nằm trên tuyến đường đi khu du lịch Ninh Chữ và ga Tháp Chàm. Tuy nhiên, từ sau khi quy hoạch được duyệt và điều chỉnh lần 1 năm 2009 đến nay vẫn chưa được triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch do nguồn lực của tỉnh còn hạn chế và chưa kêu gọi được các nhà đầu tư đăng ký đầu tư phát triển đô thị.

Với thời gian triển khai hiện thực hóa quy hoạch đã duyệt từ 2001 và 2009 đến nay kéo dài (khoảng 7 năm sau điều chỉnh lần 1), do vậy đã có nhiều sự thay đổi về mặt định hướng phát triển từ định hướng phát triển chung

TP.PRTC (đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 và tầm nhìn năm 2050 do ARUP thực hiện) đến các phát sinh cục bộ do nhu cầu phát triển đô thị với nguồn lực hạn chế (như đầu tư các tuyến đường trong khu vực Bắc Trần Phú gồm đường nối Ngô Gia Tự và đường N9, UBND TP.PRTC lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Bắc đường Trần Phú để giải quyết vấn đề đất ở cho người dân,...), kể cả việc phát triển tự phát theo nhu cầu tự nhiên của người dân trong vấn đề đất ở hộ gia đình,... Điều này làm tác động lớn đến định hướng quy hoạch Bắc Trần Phú đã duyệt năm 2009, các định hướng của quy hoạch Bắc Trần Phú đã duyệt không còn phù hợp với thực trạng và định hướng phát triển cũng như không phù hợp theo hiện trạng khu vực hiện nay. Việc điều chỉnh quy hoạch lần này để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của chung của tỉnh nói chung và Thành phố nói riêng, vừa khắc phục các tồn tại ở khu vực, vừa thuận lợi để kêu gọi đầu tư để tạo bộ mặt đô thị, giải quyết nhu cầu và nâng cao chất lượng sống của người dân, khai thác sử dụng đất hợp lý,... là việc làm cần thiết và cấp bách cho chính quyền đô thị và người dân.

## 2. Mục tiêu và tính chất của đồ án:

### 2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025.
- Đáp ứng yêu cầu phát triển của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.
- Phát triển không gian thành phố về phía Bắc, khai thác cảnh quan dọc trục đường Quốc lộ 1A.
- Làm cơ sở để quản lý, xây dựng và chỉnh trang đô thị về sử dụng đất đai, không gian quy hoạch kiến trúc, cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hòa giữa các chức năng ở, sản xuất, dịch vụ, cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường và đảm bảo an ninh quốc phòng. Thiết lập mối quan hệ chặt chẽ với các khu vực xung quanh đảm bảo sự phát triển ổn định và lâu dài.
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý và lập các dự án đầu tư, tạo một môi trường hấp dẫn các nhà đầu tư.

### 2.2. Tính chất:

Là Khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ cấp đô thị và cấp đơn vị ở phát triển cùng với khu vực chỉnh trang đô thị với các tiêu chí phù hợp theo tính chất đô thị loại II.

## 3. Phạm vi khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư Bắc Trần phú được duyệt năm 2009, với diện tích khoảng 97,20ha.

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm có diện tích **60,38 ha**, ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đường Thống Nhất và khu dân cư chính trang phường Đài Sơn.

- Phía Tây: giáp đường Lê Duẩn và khu dân cư phía Bắc đường Trần Phú.

- Phía Nam: giáp khu chính trang phường Phú Hà.

- Phía Bắc: giáp ngã ba đường Thống Nhất và Lê Duẩn (Công chào phía Bắc TP.PRTC).

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 1: Thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
<b>I</b>	<b>Diện tích khu đất quy hoạch</b>	<b>ha</b>	<b>60,38</b>
<b>II</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số hiện trạng trong khu vực thiết kế	người	690
1.2	Dân số quy hoạch trong khu vực thiết kế	người	13.000
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
<b>3.1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		
A	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	38,19
	+ Nhà liên kế	m <sup>2</sup> đất/hộ	100-150
	+ Nhà ở Biệt thự	m <sup>2</sup> đất/hộ	150-300
	+ Nhà ở hiện hữu chính trang	m <sup>2</sup> đất/hộ	100-150
	+ Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	m <sup>2</sup> sàn/hộ	70-100
	+ Chung cư cao tầng + TMDV	m <sup>2</sup> sàn/hộ	70-100
	+ Công trình hỗn hợp(ở kết hợp TM, VP)	m <sup>2</sup> đất/hộ	500-1000
B	Công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	10,25
C	Cây xanh mặt nước	m <sup>2</sup> /người	3,01
D	Đường giao thông	m <sup>2</sup> /người	8,93
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
4.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000dân	50-60
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15-25
4.2	Trường tiểu học	hs/1000dân	65-70
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15-25
4.3	Trường THCS	hs/1000dân	50-65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15-25
4.4	Công trình y tế	công trình/khu ở	1
<b>V</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>



5.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
5.2	Mật độ đường phố	Km/km <sup>2</sup>	10
5.3	Cao độ đắp nền	M <sup>3</sup> /ha	100
5.4	Mật độ công thoát nước	m/ha	125
5.5	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	120
5.6	Thoát nước bản sinh hoạt	% Qsh	70-80%
5.7	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1 – 1,2
5.8	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	700

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

Bảng 2: Tổng hợp so sánh quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch:

Stt	Loại đất	Theo QĐ phê duyệt số 262/QĐ-UBND ngày 09/9/2009		Quy hoạch điều chỉnh		Chênh lệch (ha) Tăng (+) Giảm (-)
		Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng cấp đô thị	10,56	17,49	11,36	18,81	(+) 0,8
2	Đất khu ở	26,29	43,54	28,58	47,34	(+) 2,29
3	Đất công viên cây xanh	10,16	16,83	8,30	13,75	(-) 1,86
4	Đất tôn giáo	0,18	0,30	0,58	0,96	(+) 0,40
5	Đất giao thông	13,19	21,84	11,16	19,14	(-) 2,03
	<b>Tổng</b>	<b>60,38</b>	<b>100</b>	<b>60,38</b>	<b>100</b>	

Bảng 3: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28,58	47,34
2	CTCC	11,94	19,77
3	Cây xanh mặt nước	8,3	13,75
4	Đường giao thông	11,56	19,14
	<b>Tổng</b>	<b>60,38</b>	<b>100</b>

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

- Trục đường nối Ngô Gia Tự và trục đường Phan Đăng Lưu: là trục cửa ngõ phía Tây vào trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, trục đường này đang triển khai dự án theo ý kiến chỉ đạo của Tỉnh ủy bằng hình thức BT, giao các lô đất hai bên đường để hoán đổi đất. Do vậy quy hoạch dựa trên cơ sở đất

hai bên đường được giao và định hướng về mật độ, tầng cao, kiến trúc công trình để đảm bảo trực điểm nhân cảnh quan theo chức năng của trục đường.

- Trục kết nối đường Thống nhất và Lê Duẩn bằng kênh Chà Là: quy hoạch tổ chức hai bên kênh kết hợp cây xanh dọc kênh để tạo cảnh quan mặt nước và cây xanh, hình thành khu vực đất 2 bên kênh khai thác mạnh giá trị kinh tế đất đai và lợi thế vị trí bằng các lô đất quy hoạch hỗn hợp mật độ thấp để tạo không gian thông thoáng cho đô thị và phát triển các loại hình hỗn hợp đa chức năng (nhà ở, dịch vụ,...) để thúc đẩy phát triển khu vực quy hoạch, tạo nét đặc trưng khu vực.

- Trục đường N9: kết nối khu vực phía Nam đối với Lê Duẩn và Thống Nhất. Đây là trục đã và đang triển khai hình thức BT, do vậy quy hoạch định hướng phát triển hai bên đường đất hỗn hợp (phân lô, thương mại,...) nhằm tạo được không gian kiến trúc đa chức năng, vừa đảm bảo trục kết nối và đáp ứng vấn đề cảnh quan cũng như định hướng phát triển, tính chất hoạt động của khu vực 2 bên đường.

Bên cạnh đó, quy hoạch tận dụng các kênh mương hoạt động tại khu vực để tổ chức cảnh quan cây xanh, không gian mở cho toàn khu kết hợp với các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu, vừa đảm bảo vấn đề thoát nước trước mắt và lâu dài cho khu quy hoạch, vừa giải quyết vấn đề cảnh quan và không gian công cộng cho đô thị mang nét riêng cho khu Bắc Trần Phú.

Đối với các trục giao thông đối ngoại (Lê Duẩn, Thống Nhất), quy hoạch định hướng các công trình có quy mô lớn, tầng cao hợp lý (chung cư, trung tâm thương mại, dịch vụ Quốc lộ,...) để tạo được cảnh quan điểm nhân kiến trúc cho khu quy hoạch nói riêng và đô thị thành phố nói chung, đảm bảo chức năng, tính chất là khu vực kết nối các điểm vào của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thống nhất quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, đánh giá môi trường chiến lược,... theo nội dung đề án đã được Sở Xây dựng thẩm định.

8. Thành phần và chất lượng 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 12/2010/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

9. Tổng kinh phí lập quy hoạch:

- Kinh phí lập quy hoạch: **412.820.000 đ.** (Bằng chữ: Bốn trăm, mười hai triệu, tám trăm hai mươi ngàn đồng).

- Kinh phí khảo sát: **286.113.410 đ** (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi sáu triệu, một trăm mười ba ngàn, bốn trăm chín mươi đồng).

- Kinh phí giám sát khảo sát: **25.271.020 đ** (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi một ngàn, không trăm hai mươi đồng).



Tổng kinh phí lập quy hoạch: 724.204.430 đ (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn, bốn trăm ba mươi đồng).

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

**1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:**

a. Phối hợp tổ chức triển khai công bố, công khai và cắm mốc Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận được duyệt.

b. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch thực hiện Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo quy định hiện hành.

c. Theo dõi, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ủy ban nhân dân các phường: Đài Sơn, Phú Hà và Thành Hải trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng, 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. Sở Kế hoạch và Đầu tư:** Xúc tiến kêu gọi đầu tư xây dựng khu đô thị mới, các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

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

a. Thực hiện trong công tác công bố, cắm mốc Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận được duyệt.

b. Trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được duyệt, tổ chức rà soát điều chỉnh, lập mới triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tại khu vực 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: Đài Sơn, Phú Hà và Thành Hải: tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm triển khai đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) trên địa bàn phường phù hợp Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, 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 Phan Rang – Tháp Chàm hoặc Sở Xây dựng để được hướng dẫn, giải quyết trong quá trình quản lý quy hoạch xây dựng.

**4. Ban Quản lý Các dự án quy hoạch có trách nhiệm:**

a. Chủ động phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm trong công tác công bố quy hoạch, lập hồ sơ cắm mốc

giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt (về kinh phí, hồ sơ thiết kế thi công,...).

b. Chuyển giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị liên quan để quản lý.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 262/QĐ-UBND ngày 09/9/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang Tháp Chàm.

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 các phường: Đài Sơn, Phú Hà và Thành Hải, 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 PCT UBND tỉnh;
- Chủ đầu tư (03 bộ);
- VPUB: QHXD, TH, KT, NC;
- Lưu: VT. NQH

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



Phạm Văn Hậu

