

Số: 584 /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 31 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào 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 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 Quy hoạch đô thị năm 2009;*

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

*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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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 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 và quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;*





*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3499/TTr-SXD ngày 21/10/2022 về việc Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận với nội dung trọng tâm như sau:

**1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:**

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 và Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 28/6/2021. Tuy nhiên, đến nay dự án Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam thành phố Phan Rang – Tháp Chàm chỉ triển khai thi công hạng mục công trình đường đôi phía Nam thành phố và khu tái định cư phục vụ dự án đường đôi, còn các khu vực khác trong dự án đến nay chưa triển khai thực hiện.

Hiện nay, theo đánh giá của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước tại Văn bản số 3584/UBND-KT ngày 23/9/2021 và Văn bản số 4347/UBND-KT ngày 19/11/2021 thì hiện trạng sử dụng đất tại khu vực xã An Hải đã có nhiều biến động (tại trục đường bê tông đi vào thôn Từ Tâm tồn tại nhiều nhà dân và công trình xây dựng do địa phương cho chuyển mục đích sử dụng đất). Nếu triển khai kêu gọi đầu tư theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam thành phố Phan Rang – Tháp Chàm được duyệt tại khu vực xã An Hải sẽ gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng và ảnh hưởng đến đời sống của người dân khu vực và dẫn đến khiếu nại trong quá trình triển khai dự án. Với các nội dung nêu trên, để thuận lợi trong việc triển khai kêu gọi đầu tư dự án từ bước lập quy hoạch đến bước lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án việc Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là cần thiết.

**2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch để hạn chế giải phóng mặt bằng khu vực dân cư ổn định, hợp pháp để tránh gây ảnh hưởng đến đời sống của người dân khu vực và các khiếu nại trong quá trình đầu tư dự án theo quy hoạch được duyệt, thuận lợi trong việc triển khai kêu gọi đầu tư phát triển đô thị thị khu vực xã An Hải, huyện Ninh Phước.

**3. Tính chất:**

Hình thành phát triển khu dân cư mới, khu đô thị mới trong tương lai, có các hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, thân thiện với môi trường, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.



#### 4. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

##### 4.1. Quy mô, phạm vi ranh giới khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Phạm vi ranh giới khu đất lập Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận với quy mô diện tích 62.323,23m<sup>2</sup>, tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông: Tiếp giáp đường hiện hữu vào thôn Từ Tâm;
- + Phía Tây: Tiếp giáp đất quy hoạch;
- + Phía Nam: Tiếp giáp kênh Nam hiện hữu;
- + Phía Bắc: Tiếp giáp đường quy hoạch dự kiến.

4.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch trong phạm vi ranh giới khu đất 62.323,23m<sup>2</sup>, gồm:

- Đất ở (đất ở chính trang, đất ở phân lô mới).
- Đất giáo dục.
- Đất cây xanh.
- Đất giao thông.

\* Bảng 01: Bảng tổng hợp so sánh cân bằng đất đai trước và sau điều chỉnh cục bộ trong tổng thể quy mô 93,79ha

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	THEO QĐ PHÊ DUYỆT: SỐ 203/QĐ-UBND NGÀY 29/6/2018 VÀ SỐ 311 NGÀY 28/6/2021 CỦA UBND TỈNH		ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ (LẦN 2) QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500		CHÊNH LỆCH (m <sup>2</sup> ) TĂNG (+) GIẢM (-) (2) - (1)
			DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) (1)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) (2)	TỶ LỆ (%)	
A	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	17.773,2	1,9	17.773,2	1,89	-
B	ĐẤT TÔN GIÁO	TG	5.657,6	0,6	5.657,6	0,60	-
C	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	CC	99.670,5	10,6	99.670,5	10,63	-
D	ĐẤT Ở	ĐO	396.300,4	42,2	398.936,9	42,53	2.636,5
I	ĐẤT Ở CHÍNH TRANG & XD MỚI (Mật độ cao)	A	288.985,1		288.959,0		-26,1
II	ĐẤT Ở CHÍNH TRANG & XD MỚI (Mật độ thấp)	B	20.235,1		20.235,1		0,0
III	ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI (Mật độ cao)	C	34.978,4		37.641,0		2.662,6
IV	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	TĐC	19.445,3		19.445,3		-
V	CHUNG CƯ - NHÀ Ở XÃ HỘI	CCU	32.656,5		32.656,5		-



E	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH - TDTT - MN	CX	84.987,9	9,1	83.834,2	8,94	-1.153,7
F	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	333.609,7	35,6	332.126,9	35,41	-1.482,8
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>937.999,3</b>	<b>100,0</b>	<b>937.999,3</b>	<b>100,00</b>	<b>0,0</b>

\* Bảng 02: Bảng tổng hợp diện tích sử dụng đất (diện tích khoảng 62.323,23m<sup>2</sup>).

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	SỐ LÔ	DÂN SỐ	TÀNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)
<b>A</b>	<b>Đất Giáo dục</b>		<b>4.597,90</b>			<b>1 - 2</b>	<b>40</b>
1	Trường mẫu giáo	MG-2	4.597,90			1 - 2	40
<b>B</b>	<b>Đất ở</b>		<b>28.379,10</b>	<b>219</b>	<b>915</b>		
<b>I</b>	<b>Đất ở chỉnh trang (mật độ cao)</b>		<b>7.600,00</b>	<b>14</b>	<b>56</b>	<b>1 - 5</b>	
		A53	7.600,00	14	56	1 - 5	
<b>II</b>	<b>Đất ở xây dựng mới (mật độ cao)</b>		<b>20.779,10</b>	<b>205</b>	<b>859</b>	<b>2 - 5</b>	
1		C3	5.083,03	50		2 - 5	Theo QCXD hiện hành
2		C4	3.526,98	33		2 - 5	
3		C5	4.218,88	39		2 - 5	
4		C6	4.220,01	48		2 - 5	
5		C8	1.960,17	16		2 - 5	
6		C9	1.770,03	19		2 - 5	
<b>C</b>	<b>Đất công viên – cây xanh</b>		<b>10.527,30</b>			<b>1</b>	<b>5</b>
1	Công viên – cây xanh	CXCV- 10	9.425,60			1	5
2	Công viên – cây xanh	CXCV - 12	1.101,70				5
<b>D</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>18.818,93</b>				
	<b>Tổng cộng</b>		<b>62.323,23</b>	<b>219</b>	<b>915</b>		

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tổ chức quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng.

5. Dự toán lập chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 152.562.000 đồng.

(Kèm theo bảng tổng hợp kinh phí do Sở Xây dựng lập tại Công văn số 1644/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 25/5/2022)

Lưu ý: Việc thanh quyết toán kinh phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải dựa trên hóa đơn, chứng từ và các tài liệu liên quan theo quy định hiện hành.

6. Các nội dung khác: Không thay đổi so với Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 và Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước) có trách nhiệm :



- Triển khai Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo các nội dung tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định khác liên quan.

- Tổ chức công bố quy hoạch, công khai Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư hai bên đường đôi phía Nam vào thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước và Ủy ban nhân dân xã An Hải có trách nhiệm:

Phối hợp, theo dõi việc xây dựng công trình theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt theo chức năng quản lý của đơn vị, kịp thời báo cáo các vướng mắc, phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

3. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư trong phạm vi chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm tiếp tục hướng dẫn, hỗ trợ, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

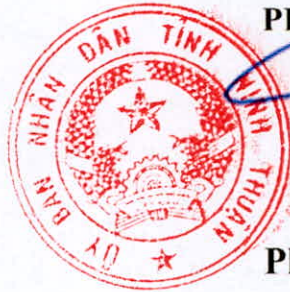
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Hải 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 bộ);
- VPUB: LĐVP, KTTH;
- Lưu: VT. TL

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Tấn Cảnh

