

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 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 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành về Phân loại đô thị;

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 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 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, 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 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 1319/QĐ-TTg ngày 10/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Ninh Thuận thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 02/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 28/09/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Văn bản số 5057/BXD-QHKT ngày 10/11/2022 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Thông báo số 309/TB-VPUB ngày 28/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phan Tấn Cảnh tại cuộc họp nghe báo cáo về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 03/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 639/TTr-SXD ngày 29/02/2024 về việc trình phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Mục tiêu của quy hoạch:

Phát triển Lợi Hải đạt tiêu chuẩn đô thị loại V và trở thành thị trấn trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2025, giai đoạn 2026-2030 tiếp tục đầu tư phát triển đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cơ bản đạt theo các tiêu chí của đô thị loại IV giai đoạn tầm nhìn 2030-2050.

Đảm bảo các chỉ tiêu về kinh tế-kỹ thuật, nhu cầu đất đai phát triển đô thị để thực hiện đúng lộ trình đưa Lợi Hải trở thành thị trấn - đô thị loại V vào năm 2025.

Trở thành đô thị dịch vụ cho công nghiệp (dịch vụ sản xuất,...), thương mại dịch vụ, đảm bảo an ninh, quốc phòng; thích ứng với biến đổi khí hậu; giữ vai trò là một trong những đô thị hạt nhân phía Bắc của Tỉnh.

Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Tính chất:

Là đô thị huyện lỵ, trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật của huyện Thuận Bắc.

Là đô thị hạt nhân - trung tâm tiểu vùng phía Bắc của tỉnh Ninh Thuận, đô thị phía Bắc thuộc vùng phụ cận thành phố Phan Rang Tháp Chàm.

Là đô thị dịch vụ cho công nghiệp (dịch vụ sản xuất, nhà ở công nhân, ...) và thương mại dịch vụ.

Là đô thị cửa ngõ quan trọng trên tuyến hành lang phát triển dọc Quốc lộ 1A thuộc tỉnh Ninh Thuận.

3. Thời hạn quy hoạch: giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050.

4. Qui mô, Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc : đất nông nghiệp và một phần tuyến đường sắt Bắc - Nam và Quốc lộ 1A.

+ Phía Nam : giáp khu công nghiệp Du Long;

+ Phía Đông : giáp đất nông nghiệp thôn Kiền Kiền và chân núi;

+ Phía Tây : giáp thôn Bà Râu và tuyến đường sắt Bắc - Nam.

- Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: **589,08ha**. Trong đó:

+ Quy mô quy hoạch được duyệt trước đây tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh là 382,23 ha.

+ Phần diện tích điều chỉnh mở rộng gồm: Thôn Bà Râu (46,50ha), Thôn Kiền Kiền và dải đất chạy dài theo Quốc lộ 1A (160,35 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:

a) Về nhu cầu đất đai của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	2019	2025	2030	Tầm nhìn 2050
	Dự báo dân số toàn đô thị	người	11.346	12.000	18.000	39.000
1	Loại đô thị		-	V	V	IV
2	Cấp hành chính			Thị trấn	Thị trấn	Thị trấn
3	Tỷ lệ tăng dân số trung bình	%	2,20%	0,94%	8,45%	3,94%
	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	1,23%	0,40%	0,35%	0,30%
	Tỷ lệ tăng dân số cơ học	%	0,97%	0,54%	8,10%	3,64%
	Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu	Đơn vị	2019	2025	2030	Tầm nhìn 2050
1	Đất dân dụng	ha		84 - 120	126 - 180	195 - 312
2	Đất đơn vị ở	ha		54 - 66	81 - 99	109 - 176
	Nhu cầu sản nhà ở	ha		31 - 34	47 - 50	109 - 125
3	Đất CTCC đô thị	ha		4 - 4	5 - 6	12 - 16

4	Đất cây xanh đô thị	ha		7 - 10	11 - 14	23 - 31
5	Đất bãi đỗ xe đô thị	ha		3,00	4,50	9,75

b) Về nhu cầu đất công cộng đô thị:

Năm						2030	2050
Dân số (người)						18.000	39.000
Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Nhu cầu SDD tối thiểu		
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2030	2050
A. Giáo dục							
1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1000 người	40	m ² /1 học sinh	10	m ²	7.200	15.600
B. Y tế							
2. Bệnh viện đa khoa	giường/1000 người	4	m ² /giường bệnh	100	m ²	7.200	15.600
C. Văn hóa – Thể dục thể thao							
3. Sân thể thao cơ bản			m ² /người	0,6	m ²	10.800	23.400
			ha/công trình	1			
4. Sân vận động			m ² /người	0,8	m ²	14.400	31.200
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m ² /người	0,8	m ²	14.400	31.200
			ha/công trình	3			
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1 000 người	8	ha/công trình	0,5	chỗ	144	312
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1 000 người	2	ha/công trình	1	chỗ	36	78
D. Thương mại							
8. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1	ha	1	1
CHÚ THÍCH 1: Các khu vực có quy mô dân số $\geq 20\ 000$ người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông;							
CHÚ THÍCH 2: Khuyến khích bố trí kết hợp các thiết chế văn hóa – thể dục thể thao trong một công trình hoặc cụm công trình. Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị khác (bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp xiếc, rạp chiếu phim, nhà hát...) được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng đô thị.							

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật về hạ tầng kỹ thuật:

- Các tiêu chuẩn về giao thông:

- + Đầu mối giao thông: cấp vùng liên huyện đến vùng tỉnh.
- + Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng: $\geq 12\ %$.
- + Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần làn xe chạy $\geq 7,5\text{m}$): $\geq 6\ \text{km}/\text{km}^2$.

- + Diện tích đất giao thông tính trên dân số: $\geq 7 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng: $\geq 3\%$.
- Các tiêu chuẩn về cấp điện và chiếu sáng công cộng:
 - + Cấp điện sinh hoạt: $\geq 1000 \text{ kwh}/\text{người}/\text{năm}$.
 - + Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng: $\geq 90 \%$.
 - + Tỷ lệ đường khu nhà ở, ngõ xóm được chiếu sáng: $\geq 50 \%$.
- Các tiêu chuẩn về cấp nước:
 - + Cấp nước sinh hoạt giai đoạn 2030: $\geq 100 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngàyđêm}$. Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh: $\geq 95 \%$.
 - + Cấp nước sinh hoạt giai đoạn 2050: $\geq 120 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngàyđêm}$. Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh: $\geq 95 \%$.
- Các tiêu chuẩn về hệ thống viễn thông:
 - + Số thuê bao băng rộng di động: ≥ 75 số thuê bao/100 dân.
 - + Tỷ lệ gia đình có kết nối cáp quang: $\geq 65 \%$.
- Hệ thống thoát nước mưa và chống lụt:
 - + Mật độ đường cống thoát nước chính: $\geq 3 \text{ km}/\text{km}$.
 - + Tỷ lệ các khu vực ngập úng có giải pháp phòng chống, giảm ngập úng: cần có giải pháp thực hiện cho phù hợp.
- Các tiêu chuẩn về thu gom, xử lý nước thải, chất thải:
 - + Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật. Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật: $\geq 30\%$.
 - + Tỷ lệ chất thải nguy hại được thu gom, xử lý đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường: $\geq 85\%$.
 - + Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom: $\geq 90 \%$.
 - + Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được xử lý đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường: $\geq 70\%$.
- Các tiêu chuẩn về nhà tang lễ:
 - + Nhà tang lễ: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Tỷ lệ sử dụng hình thức hỏa táng: $\geq 10 \%$.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	HIỆN TRẠNG		QUY HOẠCH			
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DÂN SỐ (người)	BÌNH QUÂN ($\text{m}^2/\text{người}$)
	Dân số hiện trạng năm 2019					11.346	
	Dân số quy hoạch					39.000	
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN	589,08	100%	589,08	100%		
	ĐẤT XD ĐÔ THỊ (A+B)	218,33	37,06%	546,78	92,82%		140,20

A	ĐẤT DÂN DỤNG	186,38	31,64%	473,37	80,36%	39.000	121,38
A.1	Đất đơn vị ở	143,18	24,31%	277,93	47,18%	36.500	76,14
1	- Đất đơn vị ở hiện hữu chính trang	143,18	24,31%	120,59	20,47%	12.500	96,47
2	- Đất đơn vị ở mới mật độ cao			101,12	17,17%	16.500	61,28
3	- Đất đơn vị ở mới mật độ thấp			56,22	9,54%	7.500	75,00
A.2	Đất hỗn hợp ở và dịch vụ			38,02	6,45%	2.500	50,00
A.3	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	3,17	0,54%	27,79	3,72%		7,13
1	- Đất giáo dục (trường THPT)	1,65	0,28%	3,29	0,56%		
2	- Đất văn hóa-TDTT			3,58	0,61%		
3	- Đất thương mại dịch vụ			18,61	3,16%		
4	- Đất trung tâm y tế (cấp huyện, cấp đô thị)	1,51	0,26%	2,31	0,39%		
A.4	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	0,83	0,14%	1,63	0,28%		0,42
A.5	Đất cây xanh đô thị	11,63	1,97%	55,76	9,47%		14,30
A.6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	27,57	4,68%	72,24	12,26%		18,52
1	- Đất công trình đầu mối, HTKT	1,64	0,28%	2,25	0,38%		
2	- Đất bãi xe đô thị			6,93	1,18%		
3	- Đất giao thông đến đường khu vực	25,93	4,40%	63,07	10,71%		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	31,95	5,42%	73,40	12,46%		
1	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện, tỉnh)	11,94	2,03%	11,46	1,95%		
2	Đất dịch vụ - công cộng ngoài đô thị (như chợ, VH-TDTT cấp huyện)	0,38	0,06%	2,86	0,48%		
3	Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu	1,62	0,27%	4,20	0,71%		
4	Đất tôn giáo, di tích	2,27	0,39%	2,27	0,38%		
5	Đất an ninh	2,93	0,50%	2,93	0,50%		
6	Đất quốc phòng	3,34	0,57%	3,35	0,57%		
7	Đất giao thông liên khu vực	9,47	1,61%	46,15	7,83%		
8	Đất bến xe huyện Thuận Bắc (dự kiến)			0,20	0,03%		

C	ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	370,75	62,94%	42,31	7,18%		
1	Đất phát triển công nghiệp điện gió	22,40	3,80%	22,02	3,74%		
2	Đất đồi núi chưa sử dụng	4,38	0,74%	4,38	0,74%		
3	Đất mặt nước	17,45	2,96%	15,90	2,70%		
4	Đất nông nghiệp và đất khác	326,52	55,43%	-			
	TỔNG	589,08	100%	589,08	100%		

b) So sánh phương án quy hoạch điều chỉnh so với đồ án quy hoạch được duyệt năm 2006:

Nội dung	Theo Đồ án quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh	Theo Đồ án điều chỉnh tổng thể trình phê duyệt
Tổng quan	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô: 382,23 ha - Tính chất: <ul style="list-style-type: none"> + Là thị trấn huyện lỵ, trung tâm chính trị - kinh tế, văn hóa - xã hội và an ninh quốc phòng của huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận; + Là đô thị dịch vụ cho khu công nghiệp (dịch vụ cho sản xuất, cho đời sống công nhân,) và giao thông quá cảnh; + Là đô thị “cửa ngõ” quan trọng trên tuyến hành lang phát triển dọc theo Quốc lộ 1A thuộc tỉnh Ninh Thuận. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô: Mở rộng thêm 206,85 ha, nâng tổng diện tích lên 589,08ha. - Tính chất: Giữ nguyên một phần tính chất được duyệt theo Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của UBND tỉnh, đồng thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với vai trò của đô thị Lợi Hải trong tỉnh Ninh Thuận như sau: <ul style="list-style-type: none"> + Là đô thị hạt nhân - trung tâm tiểu vùng phía Bắc của tỉnh Ninh Thuận, đô thị phía Bắc thuộc vùng phụ cận thành phố Phan Rang Tháp Chàm. + Là đô thị dịch vụ cho công nghiệp (dịch vụ sản xuất, nhà ở công nhân, ...) và thương mại dịch vụ.
Cấu trúc đô thị	<p>Cấu trúc đô thị được hình thành dựa trên:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cấu trúc tự nhiên: Suối Kiên Kiên chạy dọc ranh phía Nam đô thị. - Cấu trúc không gian kinh tế: Gồm 02 trục hành lang kinh tế theo hướng Bắc - Nam là trục quốc lộ 1A và trục kết nối với Khu công nghiệp Du Long song song quốc lộ. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, phát triển kinh tế tập trung chủ yếu trên 2 trục này. - Các trục đường phân khu vực chủ yếu phát triển dân cư. Khu phía Nam là khu nhà ở cho công nhân làm việc tại Khu công nghiệp Du Long. Khu phía Bắc là khu đô thị mới, mỗi khu 	<ul style="list-style-type: none"> - Về cơ bản, cấu trúc đô thị vẫn giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

	có cụm công cộng riêng đảm bảo tốt bán kính phục vụ.	
Giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Khung giao thông theo mạng lưới ô cờ, kết nối theo hướng Bắc-Nam và hướng Tây, thuận tiện di chuyển. - Kết nối đô thị với các đô thị khác theo hướng Bắc-Nam và về phía Tây đi Phước Kháng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Khung giao thông chính (Quốc lộ 1A, trục chính Bắc - Nam, Đông - Tây): Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh. - Cập nhật đường N7 ở phía Nam nên làm thay đổi khung giao thông ở phía Nam. - Đô thị mở rộng đến chân núi Chúa và về phía Tây nên mở rộng kết nối liên khu vực đi Khánh Nhơn - Mỹ Tây và Phước Kháng.
Sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> - Khu trung tâm hành chính huyện và thị trấn: Nằm trên trục đường trung tâm đi Phước Kháng và khu vực trung tâm xã Lợi Hải. - Bệnh viện huyện, trung tâm y tế dự phòng: Nằm ở phía Nam khu hành chính. - Khu trung tâm dịch vụ thương mại: Bố trí trên trục Bắc - Nam của thị trấn. - Khu trung tâm văn hóa - TDTT: Bố trí phía Đông Nam kề khu trung tâm hành chính huyện. - Khu công viên cây xanh: Bố trí dọc theo suối Kiền Kiền ở phía Nam. - Ngoài ra bố trí 3 khu trung tâm phục vụ 3 khu ở. - Nhà ở: Chia thành 3 khu ở: <ul style="list-style-type: none"> + Khu ở 1: Bố trí ở phía Nam, là khu nhà ở công nhân. + Khu ở 2: Bố trí 2 bên đường đi Phước Kháng, thôn Bà Râu và nhà ở trong khu trung tâm hành chính thị trấn. + Khu ở 3: Bố trí ở phía Bắc và một phần phía Đông quốc lộ 1A, dạng nhà vườn mật độ thấp. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cơ cấu sử dụng đất về cơ bản vẫn giữ theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh, có một số thay đổi chính như: <ul style="list-style-type: none"> + Công cộng: Cập nhật vị trí một số công trình công cộng (như trung tâm giáo dục thường xuyên, Ủy ban nhân dân xã Lợi Hải), đã xây dựng cho phù hợp với tình hình thực tế, đồng thời bổ sung thêm các công trình công cộng khác đảm bảo đủ chức năng và quy mô phục vụ khi nâng cấp đô thị trong tương lai. + Cơ cấu lại quỹ đất dọc quốc lộ 1A và trục D2 thành đất phát triển hỗn hợp để tận dụng tối đa giá trị sử dụng đất 2 bên đường. + Nhà ở: Các thôn hiện hữu (Án Đạt, Bà Râu, Kiền Kiền) được giữ lại, cải tạo chỉnh trang. Nhà ở khu Bắc và Nam vẫn giữ theo định hướng phát triển của quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
Tầng cao	<ul style="list-style-type: none"> - Khu công cộng: 1-3 tầng - Khu ở: 1-5 tầng - Không gian đô thị chưa có điểm nhấn 	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao tối đa: 12 tầng - Khuyến khích phát triển cao tầng, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh, không gian mở để tăng tiện nghi sống đô thị. - Tạo điểm nhấn dọc trục QL1A và trục chính D2 kết nối đến Khu công nghiệp Du Long bằng các công trình cao tầng. - Các không gian cao tầng định hướng gồm dọc quốc lộ 1A, dọc trục D1, D2.

7. Về định hướng phát triển không gian đô thị:

a) Hướng phát triển không gian và cấu trúc đô thị:

- Cơ bản tuân theo quy hoạch đã được duyệt năm 2006.
- Cấu trúc hướng tâm về trung tâm hành chính Huyện nằm tại trung tâm đô thị, xung quanh phát triển các khu ở và hỗn hợp dọc các trục chính. Cấu trúc không gian đô thị kết hợp giữa điểm nhấn tập trung tại các nút giao, xây dựng theo các trục quốc lộ 1A, trục D2 và mạng lưới dạng ô cờ tại các khu vực chức năng.
- Phát triển đô thị gắn kết với cảnh quan thiên nhiên hiện có (phía Đông là núi Chúa, phía Nam là suối Kiên Kiên), tạo nên đô thị nằm trong vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên.
- Phát triển đô thị gắn kết với cảnh quan thiên nhiên hiện có (phía Đông là núi Chúa, phía Nam là suối Kiên Kiên), tạo nên đô thị nằm trong vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên.
- Không gian Thị trấn được tổ chức theo các hình thái đặc trưng của từng khu vực chức năng chuyên biệt như:
 - + Khu thôn Bà Râu hiện hữu: tổ chức theo hình thái không gian đô thị truyền thống.
 - + Khu đô thị trung tâm: tổ chức theo hình thái kết hợp giữa không gian đô thị truyền thống và đô thị mới mật độ trung bình thấp, cấu trúc hướng tâm.
 - + Khu đô thị công nghiệp - dịch vụ mới: tổ chức theo hình thái đô thị mới với đa dạng kiến trúc cao tầng tạo nên khu đô thị mới đa sắc màu.
 - + Khu đô thị dọc quốc lộ 1A: tổ chức theo hình thái đô thị tuyến trải dọc theo đường giao thông và có 02 trung tâm nhỏ dọc trục.
- Các điểm nút giao cắt giữa các tuyến giao thông (như đường D2 và N4.1, N4.1 và quốc lộ 1A, D2 và N8, D2 và N2.1, ...) được khai thác phát triển thành các trung tâm dịch vụ đô thị, điểm nhấn cho không gian đô thị.
- Mạng lưới không gian xanh đóng vai trò chủ đạo trong đô thị, được tổ chức theo tầng bậc từ đô thị đến từng nhóm nhà ở. Sử dụng các yếu tố tự nhiên hiện hữu như hồ, suối Kiên Kiên, các mảng xanh nông nghiệp điện gió, kết hợp với hệ thống kênh Bà Râu, công viên chuyên đề, để tạo nên hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị.
- Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là thấp tầng, trung tầng mật độ thấp gắn với không gian cây xanh mặt nước, xây dựng mật độ nén tập trung tại các khu vực trung tâm và khu phía Nam để tạo điểm nhấn, các khu vực chức năng được tổ hợp phù hợp với đặc thù hoạt động của từng khu vực.
- Các khu vực dân cư hiện hữu được khoanh vùng, cải tạo chỉnh trang, tạo khoảng đệm với các khu vực phát triển mới bởi các công viên cây xanh, công trình công cộng, hạn chế gia tăng mật độ, tầng cao. Các khu vực phát triển mới kề cận phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với làng xóm hiện hữu, tránh những xung đột, tranh chấp về mỹ quan. Kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình trong các khu vực làng xóm hiện hữu.
- Hệ thống các hồ nước, mặt nước được khai thác sử dụng trên cơ sở mặt hồ hiện hữu, kết nối bằng hệ thống suối Kiên Kiên tự nhiên ở phía Nam và kênh Bà Râu ở phía Đông để đáp ứng yêu cầu phòng chống ngập lụt kết hợp tạo cảnh quan đô thị.

b) Khu vực trọng tâm, các tuyến điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng:

- Khu vực trọng tâm đô thị: Trọng tâm đô thị là tuyến đường D2 nối đô thị Lợi Hải với Khu công nghiệp Du Long, đây là tuyến đường động lực tập trung các công trình công cộng và phát triển thương mại dịch vụ.

- Các tuyến quan trọng: gồm đường quốc lộ 1A, đường D1, D2 và đường N4.1. Tại các tuyến trục này phát triển kết hợp giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, giao thông công cộng, không gian đi bộ gắn với hoạt động thương mại. Mặt đứng các tuyến trục này đóng vai trò hình ảnh của đô thị.

- Các điểm nhìn quan trọng: Các điểm quan sát quan trọng định hướng cho thiết kế đô thị là điểm nhìn dọc tuyến quốc lộ 1A, điểm nhìn dọc trục trung tâm mới D2, điểm nhìn từ khu công nghiệp Du Long qua. Từ các điểm nhìn này xây dựng các hành lang quan sát là các không gian mở, hạn chế xây dựng công trình.

c) Định hướng khung giao thông đô thị:

- Tổ chức và khai thác khung liên kết giữa đường trong và ngoài đô thị thông qua hệ thống giao thông đối ngoại là đường quốc lộ 1A và các trục chính đô thị:

+ Tuyến đường sắt cao tốc: Cập nhật hướng tuyến đường sắt cao tốc Bắc - Nam (đoạn qua huyện Thuận Bắc đi dưới chân núi Chúa qua thôn Kiên Kiên).

+ Quốc lộ 1A: Cập nhật nút giao thông tại ngã tư vào trung tâm huyện, lộ giới quốc lộ 1A tuân thủ theo Quyết định số 2461/QĐ-BGTVT ngày 27/06/2014 của Bộ Giao thông Vận tải về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng quốc lộ 1A.

+ Điều chỉnh tuyến giao thông song hành dọc quốc lộ 1A thành đường đô thị để ít làm ảnh hưởng đến thôn Kiên Kiên. Riêng đoạn trước khu trung tâm hành chính đã thi công hoàn thiện nên vẫn giữ nguyên.

+ Đường huyện ĐH 41 (đoạn qua thôn Bà Râu): UBND huyện đã đầu tư nâng cấp mở rộng theo quy hoạch ngành giao thông đoạn qua khu dân cư với lộ giới 9m (mặt đường 7m, lề đường 1m/mỗi bên). Quy hoạch dự kiến mở rộng lộ giới 9m lên 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 3m/bên), đảm bảo đủ không gian bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường huyện ĐH 46 (ĐT 706 - Bà Râu): Cập nhật theo Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các tuyến đường giao thông trong Quy hoạch phát triển ngành giao thông vận tải tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2011-2020, định hướng đến năm 2030, chiều dài 9,4km, đoạn qua thôn Bà Râu dài khoảng 460m, lộ giới 9m (lòng đường 7m). Quy hoạch dự kiến mở rộng lộ giới 9m lên 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 3m/bên), đảm bảo đủ không gian bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường huyện ĐH 42 (Kiên Kiên - Bình Nghĩa): Cập nhật theo Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch phát triển ngành giao thông vận tải tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2011-2020, định hướng đến năm 2030, đoạn qua thôn Kiên Kiên dài khoảng 600m, lộ giới 9m (lòng đường 7m). Quy hoạch dự kiến mở rộng lộ giới 9m lên 20m (lòng đường 8m theo hiện trạng, vỉa hè 6m/bên tạo quỹ đất dự trữ mở rộng lòng đường (mặt đường) trong tương lai (nếu cần) khi Cụm công nghiệp Lợi Hải 2 triển khai.

- Giữ lại các đường giao thông hiện trạng như đường N3, N7, N4.1, D2, ... và mở rộng theo tim đường cho phù hợp với nhu cầu lưu thông trong tương lai.

- Cập nhật khung giao thông của đề án Quy hoạch chung năm 2006 và điều chỉnh khung giao thông cho phù hợp với hiện trạng, đặc biệt là khu phía Nam tổ chức kết nối giao thông mới đảm bảo lưu thông liên mạch trong khu vực và với xung quanh.

- Tổ chức nút giao thông kết nối với Khu công nghiệp Du Long về phía Nam qua trục D2.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội đô thị:

- Khu liên cơ quan hành chính huyện giữ theo vị trí hiện hữu không điều chỉnh.

- Cập nhật một số công trình công cộng đô thị hiện hữu như chợ huyện Thuận Bắc, bệnh viện đa khoa, trường dân tộc nội trú, trường trung học phổ thông, ...

- Cập nhật hệ thống công trình công cộng theo đề án Quy hoạch chung năm 2006 và điều chỉnh một số vị trí cho phù hợp với hiện trạng xây dựng.

- Bổ sung thêm 01 trường trung học phổ thông ở phía Bắc (do trường THPT hiện hữu nằm ở phía Nam) để đảm bảo đủ quy mô và bán kính phục vụ cho đô thị trong tương lai.

- Bố trí đất công cộng cho từng khu ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của từng nhóm ở trong khu vực nghiên cứu.

- Dọc 2 bên quốc lộ 1A và trục chính Bắc - Nam song song quốc lộ ưu tiên phát triển hỗn hợp và thương mại dịch vụ để gia tăng giá trị sử dụng đất và thu hút đầu tư, tạo bộ mặt hiện đại cho đô thị.

e) Định hướng không gian mở và cây xanh:

- Cập nhật một số công viên - sân thể thao hiện hữu như công viên văn hóa 7 tháng 2, sân thể thao xã Lợi Hải tại thôn Bà Râu.

- Cập nhật công viên cây xanh của đề án Quy hoạch chung năm 2006.

- Tổ chức cây xanh cách ly ở phía Nam suối Kiền Kiền đồng thời đảm bảo hành lang cách ly với khu công nghiệp Du Long tối thiểu 50m.

- Tổ chức quảng trường nghỉ ngơi, biểu diễn văn hoá ở khu cây xanh phía Nam, cũng là điểm kết thúc của trục chính Bắc - Nam của đô thị. Loại quảng trường này là không gian xanh trong đô thị để mọi người có thể nghỉ ngơi, biểu diễn... góp phần tái sản xuất sức lao động. Trong quảng trường có thể có những bệ, đài, ghế ngồi, bồn hoa, chậu cây cảnh, bể nước, đài phun nước, các tiểu phẩm đô thị.

8. Về quy hoạch hệ thống giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Định hướng khung giao thông đô thị:

- Tổ chức và khai thác khung liên kết giữa đường trong và ngoài đô thị thông qua hệ thống giao thông đối ngoại là đường quốc lộ 1A và các trục chính đô thị:

- + Tuyến đường sắt cao tốc: Cập nhật hướng tuyến đường sắt cao tốc Bắc - Nam (đoạn qua huyện Thuận Bắc đi dưới chân núi Chúa qua thôn Kiền Kiền).

- + Quốc lộ 1A: Cập nhật nút giao thông ngã tư huyện của Ban QLĐTXD huyện, lộ giới quốc lộ 1A theo Quyết định số 2461/QĐ-BGTVT ngày

27/06/2014 của của Bộ Giao thông Vận tải về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng quốc lộ 1A.

+ Điều chỉnh tuyến giao thông song hành dọc quốc lộ 1A thành đường đô thị để ít làm ảnh hưởng đến thôn Kiên Kiên dọc quốc lộ. Riêng đoạn trước khu trung tâm hành chính đã thi công hoàn thiện nên vẫn giữ nguyên.

+ Đường huyện ĐH 41 (đoạn qua thôn Bà Râu): UBND huyện đã đầu tư nâng cấp mở rộng theo quy hoạch ngành giao thông đoạn qua khu dân cư với lộ giới 9m (mặt đường 7m, lề đường 1m/mỗi bên). Quy hoạch dự kiến mở rộng lộ giới 9m lên 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 3m/bên), đảm bảo đủ không gian bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường huyện ĐH 46 (ĐT 706 - Bà Râu): Cập nhật theo Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các tuyến đường giao thông trong Quy hoạch phát triển ngành giao thông vận tải tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2011-2020, định hướng đến năm 2030, chiều dài 9,4km, đoạn qua thôn Bà Râu dài khoảng 460m, lộ giới 9m (lòng đường 7m). Quy hoạch dự kiến mở rộng lộ giới 9m lên 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 3m/bên), đảm bảo đủ không gian bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường huyện ĐH 42 (Kiên Kiên - Bình Nghĩa): Cập nhật theo Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch phát triển ngành giao thông vận tải tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2011-2020, định hướng đến năm 2030, đoạn qua thôn Kiên Kiên dài khoảng 600m, lộ giới 9m (lòng đường 7m). Quy hoạch dự kiến mở rộng lộ giới 9m lên 20m (lòng đường 8m theo hiện trạng, vỉa hè 6m/bên tạo quỹ đất dự trữ mở rộng lòng đường (mặt đường) trong tương lai (nếu cần) khi Cụm công nghiệp Lợi Hải 2 triển khai.

- Giữ lại các đường giao thông hiện trạng như đường N3, N7, N4.1, D2, ... và mở rộng theo tim đường cho phù hợp với nhu cầu lưu thông trong tương lai.

- Cập nhật khung giao thông của đồ án Quy hoạch chung năm 2006 và điều chỉnh khung giao thông cho phù hợp với hiện trạng, đặc biệt là khu phía Nam tổ chức kết nối giao thông mới đảm bảo lưu thông liên mạch trong khu vực và với xung quanh.

- Tổ chức nút giao thông kết nối với Khu công nghiệp Du Long về phía Nam qua trục D2.

b) Giao thông đường sắt :

- Nâng cấp tuyến đường sắt Bắc - Nam theo quy hoạch ngành giao thông. Đề xuất mở thêm hướng kết nối từ đường N4.2 với đường D6 cắt ngang qua đường sắt, sử dụng giải pháp rào chắn kết hợp với đèn tín hiệu để đảm bảo an toàn giao thông, nhằm tăng cường khả năng kết nối khu dân cư phía Tây với khu trung tâm.

- Cập nhật tuyến đường sắt cao tốc Bắc - Nam đạt tiêu chuẩn quốc tế (đoạn Nha Trang - TP. Hồ Chí Minh qua huyện) theo quy hoạch ngành giao thông.

c) Quy hoạch tổ chức hệ thống bến, bãi đỗ xe:

Theo định hướng quy hoạch phát triển ngành giao thông vận tải tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2011-2020 và định hướng đến năm 2050. Nhằm tăng cường khả năng tiếp cận và là nơi để tổ chức kết nối, chuyển tiếp các tuyến giao thông công cộng đối nội và đối ngoại, tổ chức bến xe nằm phía Nam của đô thị Lợi Hải tiếp giáp với Quốc lộ 1A với quy mô diện tích 1.950m². Dự kiến đầu tư sau năm 2030.

d) Quy hoạch nút giao thông:

- Dọc theo QL1A tổ chức ba nút giao thông trực tiếp để giải quyết nhu cầu lưu thông và tiếp cận kết nối giữa khu trung tâm phía Tây với các khu dân cư phía Đông dự án: (1) Nút giao giữa đường N4.1 với QL1A được tổ chức theo dạng vòng xuyên, đây cũng là nút giao thông tiếp cận chính của dự án với bên ngoài. (2) Nút giao giữa đường D8 với QL1A ở phía Bắc dự án và (3) nút giao giữa đường N9, đường Kiên Kiên với QL1A ở phía Nam dự án được tổ chức bằng đèn tín hiệu nhằm đảm bảo an toàn cho các phương tiện lưu thông.

- Nút giao thông hiện hữu giữa đường sắt Bắc Nam với đường D6 và đường N4.2 được quy hoạch cải tạo theo hình thức tổ chức trực tiếp ưu tiên cho đường sắt sử dụng đèn tín hiệu, rào chắn, có người canh gác và kết hợp với một số biện pháp an toàn khác nhằm đảm bảo an toàn cho các phương tiện.

e) Quy hoạch tổ chức giao thông công cộng:

Nhằm nâng cao khả năng vận tải hành khách và phù hợp với xu hướng phát triển giao thông chung cho các đô thị ở Việt Nam, tiến hành tổ chức phát triển hệ thống giao thông công cộng bằng xe bus trên trục quốc lộ 1A kết nối các đô thị phía Bắc của tỉnh Khánh Hòa với thành phố Phan Rang Tháp Chàm.

f) Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...*): phải đáp ứng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

9. Thành phần và chất lượng hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

10. Kinh phí lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

Tổng kinh phí lập quy hoạch: 2.885.846.227 đồng (Theo Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 và điều chỉnh tại Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 03/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải, huyện Thuận Bắc).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc có trách nhiệm:

a) Chủ trì thực hiện tổ chức công bố, công khai điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt theo quy định hiện hành.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan lập kế hoạch thực hiện quy hoạch đối với điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch đối với điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải.

b) Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc trên cơ sở đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải được duyệt, triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp định hướng quy hoạch được duyệt.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc và các cơ quan liên quan tổ chức rà soát các quy hoạch ngành, lĩnh vực còn hiệu lực, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế cấp huyện để thực hiện việc điều chỉnh, bổ sung nhằm đảm bảo thống nhất và phù hợp với các nội dung của điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Lợi Hải được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

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, Công thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lợi 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: LĐ, KTTH, VXNV;
- Lưu: VT. TL

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



Lê Huyền