

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng
Cảng biển Ninh Chữ, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 1222/QĐ-TTg ngày 22/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Thuận đến năm 2020;

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 Thông tư số 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 Thông tư 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2370/QĐ-BGTVT ngày 29/7/2016 của Bộ Giao thông vận tải về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Nam trung Bộ (Nhóm 4) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 3073/TTr-SXD ngày 03 tháng 10 năm 2017 và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 3072/SXD-QHKT ngày 03 tháng năm 2017 của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Cảng biển Ninh Chữ, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Vị trí dự kiến quy hoạch xây dựng Cảng biển Ninh Chữ, tỉnh Ninh Thuận nằm ở khu vực bên trái cửa biển Ninh Chữ. Đây là một vị trí có chiến lược quan trọng về mặt phát triển giao thông vận tải và vận chuyển hàng hóa. Vị trí này phù hợp với Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Nam Trung Bộ (Nhóm 4) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt bằng Quyết định số 2370/QĐ-BGTVT ngày 29/7/2016 của Bộ Giao thông vận tải.

- Lập quy hoạch để thực hiện dự án Cảng tổng hợp địa phương (loại II) theo phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 1037/QĐ-TTg ngày 24/6/2014.

2. Mục tiêu và tính chất của đồ án:

a) Mục tiêu:

- Hình thành cảng tổng hợp địa phương phục vụ cho các khu, cụm công nghiệp và nhu cầu hàng hóa của tỉnh và khu vực lân cận.

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và lập dự án kêu gọi đầu tư từ nhiều nguồn vốn.

- Làm cơ sở cho việc quản lý Nhà nước và định hướng để các nhà đầu tư trong và ngoài nước nghiên cứu lập dự án đầu tư phát triển các bến, khu bến cảng trong thời gian tới.

b) Tính chất: Là cảng tổng hợp địa phương (loại II) phục vụ cho cỡ tàu từ 5.000 DWT đến 10.000 DWT.

3. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí lập quy hoạch: Cảng Ninh Chữ nằm bên trong vịnh Phan Rang, bên trái của biển Ninh Chữ cách Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm khoảng 5 km về phía Bắc, thuộc địa phận xã Tri Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, có các vị trí tương đối như sau:

- Phía Bắc giáp đường tỉnh 702;

- Phía Đông, phía Tây và phía Nam giáp biển Đông.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng **158,14ha**; trong đó: diện tích đất: khoảng **2,8ha**; diện tích mặt nước: **155,34ha**.

4. Phân khu chức năng: Cảng biển Ninh Chữ gồm các khu chức năng sau:

- Khu bến cập tàu: Bố trí bến thẳng theo tuyến mép khu bãi hàng, tổng chiều dài bến 600m, diện tích mặt bến 15.000 m², gồm 04 bến, cỡ tàu tiếp nhận có trọng tải đến 10.000DWT.

- Khu kho bãi: Khu kho bãi được bố trí ở phía sau khu bến cập tàu, cụ thể như sau:

+ Kho hàng: Tổng diện tích 67.600 m², trong đó, 02 kho CFS với diện tích khoảng 33.800 m² và 04 kho kín chứa hàng tổng hợp với diện tích 33.800 m². Các kho này được thiết kế 1-2 tầng, chiều cao kho có thể đạt tối đa là 24 m;

+ Bãi hàng: Là bãi hở ngoài trời, chứa container hoặc hàng bách hóa tổng hợp, diện tích bãi hàng container khoảng 4,88 ha, bãi hàng tổng hợp có tổng diện tích khoảng 140.390 m².

- Khu văn phòng và dịch vụ hỗ trợ: Khu văn phòng và dịch vụ hỗ trợ có diện tích 26.182 m², chiếm 5,47% diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm các hạng mục công trình, cụ thể như sau:

+ Khu văn phòng điều hành: bố trí gần công vào cảng để thuận tiện cho các giao dịch với khách hàng, diện tích khoảng 9.426 m²;

+ Khu nhà nghỉ văn phòng cảng và căn tin: bố trí tiếp giáp với khu văn phòng cảng, diện tích khoảng 2.030 m²;

+ Khu nhà nghỉ khách và căn tin: bố trí gần công vào cảng, diện tích khoảng 3.920 m²;

+ Khu thể thao: Khu thể thao cũng được bố trí bên cạnh khu nhà văn phòng cảng để hỗ trợ hoạt động rèn luyện sức khỏe cho cán bộ công nhân viên, diện tích khoảng 1.570 m²;

+ Trạm cấp nhiên liệu: bố trí gần trạm phòng cháy chữa cháy, diện tích trạm khoảng 2.226 m²;

+ Khu sửa chữa: Được bố trí gần khu bến để duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các phương tiện, thiết bị của cảng, có nhà xưởng và bãi sửa chữa, trong đó, diện tích khu bãi sửa chữa khoảng 9.240 m², diện tích nhà xưởng khoảng 1.200 m².

- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục công trình: trạm cấp điện, trạm cấp nước, trạm gom rác và trạm xử lý nước thải được bố trí gần công ra của cảng, diện tích khoảng 4.900 m².

- Đất cây xanh: Đất cây xanh được bố trí xung quanh khu văn phòng và khu tiếp giáp tuyến đường Tỉnh lộ 702 để tạo cảnh quan cho toàn bộ khu vực quy hoạch đồng thời giảm thiểu ô nhiễm và tiếng ồn với các khu vực lân cận. Tổng diện tích đất cây xanh khoảng 31.524 m², chiếm 6,59% diện tích toàn cảng, trong đó xét riêng với khu văn phòng thì diện tích cây xanh bao quanh khoảng 5.260 m², chiếm 53,65% diện tích của khu văn phòng.

- Đất giao thông: Đất giao thông là hệ thống đường giao thông nội bộ trong cảng và bãi đỗ xe. Tổng diện tích đất giao thông khoảng 144.293 m², chiếm 30,14% diện tích quy hoạch, trong đó đất dành cho đường giao thông khoảng 121.957 m², bãi chờ xe vào khoảng 3.696 m², bãi chờ xe ra 4.690 m² và bãi đậu xe 13.950 m².

- Các công trình kết cấu hạ tầng cảng biển: Để đảm bảo điều kiện an toàn hành hải và bốc xếp hàng tại bến, bố trí 01 tuyến đê chắn sóng và tuyến luồng vào cảng cùng với hệ thống phao tiêu báo hiệu hàng hải, dự kiến như sau:

+ Chiều dài tuyến đê chắn sóng khoảng 1.190 m;

+ Chiều dài tuyến kè bảo vệ khu đất 1.440 m;

+ Tuyến luồng vào cảng rộng 110 m, 01 khu quay tàu với đường kính là 270 m.

5. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

Bảng thống kê chi tiết cân bằng quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)	CHIỀU CAO XD (m)	TẦNG CAO XD	TỶ LỆ (%)
A	Khu đất		478.689				100
I	Khu bến		15.000				3,13
1	Bến cập tàu	BT	15.000				3,46
II	Khu văn phòng và dịch vụ cảng		26.182				5,47
1	Khu văn phòng 1	VP1	9.426	40%			1,97
	Văn phòng hải quan		210		<20	3	
	Văn phòng cảng		400		<20	5	
	Nhà nghỉ cảng		184			3	
	Căn tin		200			2	
	Khu thể thao		1570				
	Nhà bảo vệ		16				
	Nhà để xe		376				
	Trạm PCCC		720				
	Đường bãi – cây xanh		5.750				
2	Khu văn phòng 2	VP2	3.920	30%			0,82
	Nhà nghỉ khách		300		<20	3	
	Căn tin		300			2	
	TKS - bảo vệ		200				
	Nhà để xe		335				
	Đường bãi – cây xanh		2.785				
3	Khu dịch vụ 1	DV1	2.226				0,47
	Trạm xăng		385				
	Đường bãi – cây xanh		1.841				
4	Khu dịch vụ 2	DV2	905				0,19
	Nhà vệ sinh		150				
	Đường bãi – cây xanh		755				
5	Khu dịch vụ 3	DV3	9.240				1,93
	Xưởng sửa chữa		1.200				
	Đường bãi		8.040				
6	Khu dịch vụ 4	DV4	465				0,10
	Nhà vệ sinh		150				
	Đường bãi – cây xanh		315				

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)	CHIỀU CAO XD (m)	TẦNG CAO XD	TỶ LỆ (%)
III	Khu kho hàng cảng		256.790				53,64
1	<i>Kho kín</i>		67.600				
a	<i>Khu kho CFS</i>	KCFS	33.800				
-	<i>Kho CFS</i>		10.800				
-	<i>Đường bãi</i>		23.000				
b	<i>Kho hàng tổng hợp</i>	KTH	33.800				
-	<i>Kho hàng tổng hợp</i>		10.800				
-	<i>Đường bãi</i>		23.000				
2	<i>Bãi cảng</i>		189.190				
-	<i>Bãi hàng tổng hợp 1</i>	BTH1	33.800				
-	<i>Bãi hàng tổng hợp 2</i>	BTH2	48.800				
-	<i>Bãi hàng tổng hợp 3</i>	BTH3	48.800				
-	<i>Bãi container</i>	BCO	8.990				
-	<i>Bãi hàng</i>	BH	48.800				
IV	Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.900				1,02
-	<i>Trạm xử lý nước</i>		180				
-	<i>Trạm thu gom chất thải rắn</i>		150				
-	<i>Trạm cấp nước</i>		180				
-	<i>Trạm cấp điện</i>		150				
-	<i>Đường bãi, cây xanh</i>		4.240				
V	Khu đất giao thông		144.293				30,14
1	<i>Đường giao thông</i>	GT	121.957				25,48
2	<i>Bãi chờ xe vào</i>	BX1	3.696				2,91
3	<i>Bãi đậu xe</i>	BX2	13.950				0,98
4	<i>Bãi chờ xe ra</i>	BX3	4.690				6,59
VI	Khu cây xanh	CX	31.524				6,59
	<i>Cây xanh, cây xanh cách ly</i>						
B	Khu nước	KN	533.368				
-	<i>Khu nước trước bến, bể cảng</i>						
-	<i>Luồng tàu, vũng quay tàu</i>						
C	Kè bờ, đê chắn sóng (m)		2.630				
-	<i>Kè bảo vệ bờ 1 (m)</i>	KE1	710				
-	<i>Kè bảo vệ bờ 2 (m)</i>	KE2	730				
-	<i>Đê chắn sóng (m)</i>	DE	1.190				

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật (về cấp nước, thoát nước, giao thông, san nền, cấp điện,...) của toàn khu quy hoạch cụ thể như sau:

a) Hệ thống cấp điện và Phụ tải điện:

Theo quy hoạch sử dụng bến và quy hoạch nhu cầu sử dụng đất, phụ tải điện được quy hoạch dự kiến như sau:

- Cấp điện sản xuất: 300 kW/ha;

- Cấp điện sinh hoạt: điện năng 1500 kWh/người.năm; Số giờ sử dụng lớn nhất: 3000 (h/năm); Phụ tải: 500 W/người;

→ Tổng công suất cần cấp cho cảng khoảng: 2.013,84 (kW).

b) Hệ thống cấp nước và thoát nước thải, nước mưa:

Nguồn nước cho khu dự án được lấy từ Nhà máy nước Ninh Hải.

Bảng nhu cầu dùng nước

- Nước cấp cho tàu:	300 l/phút;
- Nước cấp cho nhà nghỉ, căn tin:	200 l/người.ngđ;
- Nước cho khu vực văn phòng làm việc:	30 l/người.ngđ;
- Nước tưới cây:	3 l/m ² .ngđ;
- Nước rửa đường :	0,5 l/m ² .ngđ;
- Nước rò rỉ và dự phòng:	20%;
- Nước chữa cháy (2 đám cháy đồng thời):	30 l/s/1 đám cháy;
→ Tổng công suất cần cấp cho cảng khoảng:	555,8m ³ .ngđ

c) Hệ thống thoát nước thải: Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước. Trạm xử lý nước thải dự kiến có công suất 150 m³/ngđ.

d) Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước bản theo nguyên tắc tự chảy, cụ thể:

Nước mưa từ đường, bãi cảng được thu gom về các tuyến cống và thoát ra cửa xả. Trên các tuyến cống đặt các hố ga có khoảng cách từ 30 m - 50 m, độ dốc đặt cống tối thiểu $i = 1/D$ đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống, độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu 0,8m.

7. Phân kỳ đầu tư:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Đơn giá sau thuế (USD)	Khối lượng		Thành tiền sau thuế (USD)		Tổng cộng (USD)	Tổng cộng (tỷ VNĐ)
				GD1	GD2	GD1	GD2		
1	Đê chắn sóng	m	24.200	610	580	14.762.000	14.036.000	28.798.000	662,35
2	04 Bền 10,000DWT	m	22.000	300	300	6.600.000	6.600.000	13.200.000	303,60
3	Bãi hàng hàng container	ha	440.000	3,6	5	1.601.600	2.032.800	3.634.400	83,59
4	Bãi hàng tổng hợp	ha	550.000	8,3	8	4.543.000	4.543.000	9.086.000	208,98
5	Kè mái dốc bến	m	5.500	1.440	735	7.920.000	4.042.500	11.962.500	275,14
6	Công trình kiến trúc, hạ tầng KT	L.S				318.615	329.395	648.010	14,90
7	Nạo vét luồng, khu nước	m ³	3	150.000	50.000	450.000	150.000	600.000	13,80
8	San lấp mặt bằng bãi	m ³	5	1.868.491	762.871	9.342.455	3.814.353	13.156.809	302,61
9	Thiết bị cảng (cầu trên bến)		3.000.000	4	-	12.000.000	-	12.000.000	276,00
10	TỔNG CỘNG					57.537.670	35.548.048	93.085.719	2.140,97

- Phân kỳ đầu tư thành 02 giai đoạn, phương án phân bổ vốn đầu tư như sau:

+ Vốn ngân sách Nhà nước đầu tư hạng mục đê chắn sóng: 662,35 tỷ (30,94%).

+ Vốn của Nhà đầu tư thực hiện theo hình thức xã hội hóa đầu tư các hạng mục còn lại: 1.478,62 tỷ (69,06%).

8. Thành phần và chất lượng hồ sơ thiết kế: Thành phần và chất lượng hồ sơ thiết kế của đồ án quy hoạch cơ bản đã đáp ứng yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại 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 và Thông tư số 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.

9. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Tổng kinh phí lập quy hoạch sau khi thẩm định là: **991.561.000đ** (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi một triệu, năm trăm sáu mươi một đồng chẵn).

(Kèm theo bảng tổng hợp kinh phí quy hoạch do Sở Xây dựng lập).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm hỗ trợ và phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải và Ủy ban nhân dân xã Tri Hải công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt để người dân trong khu vực được biết và thực hiện, đồng thời nghiên cứu tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông Vận tải có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị trực thuộc của ngành tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện quản lý đất đai, xây dựng, giao thông, nông nghiệp, ... theo Quy hoạch xây dựng đã duyệt.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc kêu gọi đầu tư cũng như đề xuất các phương án về nguồn vốn để triển khai các dự án liên quan theo định hướng quy hoạch đã duyệt.

4. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải và Ủy ban nhân dân xã Tri Hải có trách nhiệm công bố công khai Quy hoạch phân khu xây dựng Cảng biển Ninh Chữ, tỉnh Ninh Thuận.

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

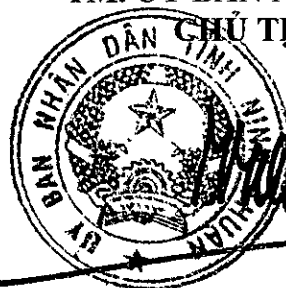
Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giám đốc Sở Tài chính, Ban quản lý các Khu công nghiệp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tri Hải, Chánh Thanh tra Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan, căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Chủ đầu tư (03 bản);
- VPUB: QHXD, KT, TH;
- Lưu: VT. NQH

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lưu Xuân Vĩnh

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

(Kèm theo văn bản thẩm định số 2172/SXD-QHKT ngày 03 tháng 10 năm 2017)

Tên hồ sơ: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Cảng biển Ninh Chữ, tỉnh Ninh Thuận.

Chi phí quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Cảng biển Ninh Chữ, xã Tri Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

STT	HẠNG MỤC	HỆ SỐ	Thành tiền (đồng)	Ghi chú	Ký hiệu
1	Chi phí quy hoạch theo thành phần hồ sơ	A x 100%	706.068.738	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(1)
2	Chi phí quy hoạch sau thuế	(1) x 1,1	776.675.612	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(1')
3	Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch sau thuế		61.978.714	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(2)
4	Chi phí công bố quy hoạch sau thuế (sau thuế, tạm tính)	(1) x 3% x 1,1	23.300.268	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(3)
5	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng (tạm tính)	(1) x 2%	14.121.375		(4)
6	Chi phí Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch		11.268.857	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(5)
7	Chi phí Thẩm định đồ án	(1) x 7,58%	53.520.010	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(6)
8	Chi phí Quản lý	(1) x 7,18%	50.695.735	Theo QĐ số 98/QĐ-UBND ngày 10/3/2016	(7)
	Tổng chi phí lập quy hoạch	(1')+(2)+(3)+...+(7)	991.560.572		(8)
	Làm tròn số:		991.561.000		(9)

(Một tỷ, năm trăm mười hai triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Lưu ý:

- Giá Lập quy hoạch được xác định trên cơ sở phương pháp nội suy.
- Chi phí công bố pa-no quy hoạch sẽ được thanh toán theo khối lượng thực tế trên cơ sở hóa đơn chứng từ.

- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư là chi phí tạm tính. Việc thanh toán sẽ được xác định trên cơ sở xác lập dự toán cũng như hóa đơn chứng từ thực tế.

Người lập:



Huỳnh Thị Duy Thao