

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000
Khu vực phía Nam đầm Đề Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 1672/QĐ-TTg ngày 30/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 288/TTr-SXD ngày 14/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Nam đầm Đề Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035.

2. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi lập quy hoạch có diện tích khoảng 4.641ha, bao gồm: Xã Cát Khánh diện tích 1.553 ha; xã Cát Thành diện tích 1.926 ha và xã Cát Hải diện tích 1.162 ha;

- Ranh giới khu vực quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đầm Đề Gi;
- + Phía Nam giáp: Khu Kinh tế Nhơn Hội;
- + Phía Đông giáp: Biển Đông;
- + Phía Tây giáp: Núi Bà.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035. Quy hoạch khu vực có tích chất chủ yếu là đô thị - du lịch - dịch vụ thương mại phát triển trên nền tảng tiềm năng lợi thế của khu vực ven biển, đầm Đề Gi và cảnh quan sinh thái núi Bà.

- Đến năm 2025, xã Cát Khánh đạt chuẩn đô thị loại V, xã Cát Thành đẩy nhanh quá trình đô thị hóa. Đầu tư xây dựng một số dự án động lực trong lĩnh vực phát triển đô thị và du lịch.

- Đến năm 2035, Cát Khánh hình thành thị trấn, Cát Thành đạt chuẩn tối thiểu đô thị loại V, phát triển hoàn chỉnh không gian đô thị du lịch biển hiện đại, có sức hút đầu tư lớn, phát triển trung tâm nghề cá và một số chức năng về giáo dục, y tế, thể dục thể thao cao cấp gắn với du lịch, góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế biển của tỉnh.

- Đồ án quy hoạch chung là cơ sở lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư phát triển đô thị và các khu chức năng khu vực phía Nam đầm Đề Gi.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Quy mô lập quy hoạch và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Quy mô dự báo dân số: Đến năm 2025 khoảng 75.000 người và đến năm 2035 khoảng 97.000 người;

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: Đạt tiêu chí đô thị loại V, phù hợp với các chức năng sử dụng đất, tuân thủ theo Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

b) Định hướng phát triển không gian:

*** Khu vực 1 - Khu đô thị biển Cát Khánh:**

- Vị trí: Thuộc xã Cát Khánh.
- Quy mô: Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 1.553 ha.
- Định hướng phát triển không gian:

+ Khu vực ven đầm tập trung chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu phát huy văn hóa làng chài, hoàn chỉnh các không gian dịch vụ thương mại ven đầm Đề Gi như chợ đầu mối thủy sản, khu neo đậu gắn với Cảng cá Đề Gi.

+ Khu vực ven biển tổ chức các không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh cảnh quan ven biển, phát triển các hình thức du lịch sinh thái cộng đồng, phát huy văn hóa, đặc trưng yếu tố làng chài khu vực vùng đầm Đề Gi, khuyến

khích phát triển các cơ sở định vụ lưu trú trên các quỹ đất xen kẽ trong các khu dân cư (được cụ thể trong quy hoạch chi tiết).

+ Khu vực giáp núi Bà tiếp tục chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, không mở rộng cụm công nghiệp Cát Khánh, đảm bảo cách ly môi trường; bố trí các hạng mục bãi rác, nghĩa địa đảm bảo kiểm soát môi trường.

*** Phân khu 2 - Khu trung tâm đô thị du lịch biển:**

- Vị trí: Bao gồm một phần xã Cát Thành và một phần xã Cát Hải.

- Quy mô: Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 1.772ha.

- Định hướng phát triển không gian:

+ Hình thành các khu vực đô thị mới đẳng cấp, gắn với du lịch biển, đáp ứng các nhu cầu du lịch trong nước và quốc tế, có ý nghĩa tạo động lực phát triển cho tỉnh Bình Định.

+ Phát triển các dự án trọng điểm quy mô lớn, các resort nghỉ dưỡng ven biển; hình thành trung tâm thể dục thể thao kết hợp công viên chuyên đề...

+ Xây dựng thương hiệu “Đô thị biển Đề Gi”, hấp dẫn khách du lịch, mang đậm bản sắc văn hóa miền biển gắn với cảnh quan thiên nhiên phong phú; có môi trường sống, đầu tư chất lượng cao.

+ Quy hoạch tạo diện mạo mới cho không gian cảnh quan dọc bờ biển Nam Đề Gi; quy hoạch, tạo lập các trục không gian xanh hướng biển gắn với các quảng trường, tổ chức các tuyến đi bộ và công viên khai thác hiệu quả tầm nhìn từ núi hướng ra biển.

+ Xây dựng công chào gắn với các quảng trường hướng biển, không gian xây dựng thấp dần về phía biển.

*** Phân khu 3 – Khu du lịch xanh và vùng nông nghiệp theo hướng công nghệ cao:**

- Vị trí: Bao gồm một phần xã Cát Thành.

- Quy mô: Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 1.316 ha.

- Định hướng phát triển không gian:

+ Là khu vực du lịch sinh thái cộng đồng tỉnh, giữ nguyên cảnh quan sinh thái rừng núi Bà, hạn chế xây dựng;

+ Khu vực suối khoáng Chánh Thắng phát triển du lịch nghỉ dưỡng, phục hồi sức khỏe, kết nối đỉnh núi Bà (hòn đá Chuông), gắn với việc phát triển du lịch mạo hiểm, leo núi ngắm cảnh; trùng tu tháp Chăm trên đỉnh hòn đá Chuông.

+ Khu vực sản xuất nông nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, hình thành các khu vực nghiên cứu, ứng dụng khoa học.

c) Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	4.550,65	
1	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	86,86	1,87
2	Đất hỗn hợp	176,72	3,80
3	Đất dịch vụ, du lịch	417,82	9,00
4	Đất khu ở	1453,58	31,32
	<i>Khu ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang</i>	<i>618,84</i>	<i>13,33</i>
	<i>Khu ở quy hoạch mới</i>	<i>834,74</i>	<i>17,98</i>
5	Đất cây xanh,	1450,02	31,24
	<i>Đất cây xanh công cộng</i>	<i>578,29</i>	<i>12,46</i>
	<i>Đất cây xanh chuyên dụng – mặt nước</i>	<i>871,73</i>	<i>18,78</i>
6	Đất nông nghiệp sinh thái	591,76	12,75
7	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	373,89	8,05
II	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	90,35	
1	Đất nghĩa địa	17,33	0,37
2	Đất công nghiệp	45,12	0,97
3	Đất tôn giáo	9,5	0,20
4	Đất quốc phòng	18,4	0,39
	Tổng diện tích	4.641	100

- Đất công cộng, dịch vụ đô thị: Bao gồm các trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, các công trình công cộng, dịch vụ trong tương lai như chi nhánh trường quốc tế, dạy nghề, y tế, TDTT cấp đô thị (nếu có). Tổng quy mô diện tích khoảng 86,86ha.

- Khu chức năng hỗn hợp: Bao gồm nhiều chức năng như dịch vụ, văn phòng, khách sạn, thương mại phục vụ dân cư khu vực và khách du lịch... công trình hỗn hợp thay thế một phần chức năng công cộng đô thị. Có thể bố trí một phần đất ở để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khác phù hợp với nhu cầu của xã hội và được cấp thẩm quyền cho phép. Tổng diện tích khoảng 176,72ha.

- Đất dịch vụ, du lịch: Xây dựng các công trình nhà hàng, khách sạn, bungalow, biệt thự nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí và các tiện ích khác. Tổng diện tích khoảng 417,82ha.

- Đất khu ở (đất ở đô thị, đất ở sinh thái vườn, đất ở tái định cư; đất làng xóm, dân cư hiện có): Bao gồm các chức năng đất nhà ở, vườn hoa, sân chơi, chỗ đỗ xe nhóm ở, đường nội bộ, công trình công cộng, sinh hoạt cộng đồng cấp khu ở... cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đối với đất làng xóm, dân cư hiện có: Bao gồm đất nhà ở, đất sân, vườn, ao, đường nội bộ, một số công trình tiện ích công cộng, cơ quan xen cài nhỏ lẻ được thực hiện theo quy hoạch nông thôn mới và dự án đầu tư xây dựng riêng, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững.

- Đất cây xanh:

+ Cây xanh công cộng: Tập trung tại khu vực ven biển, dọc tuyến kênh đào, còn lại công viên cây xanh trong các khu ở.

+ Các khu vực cảnh quan: Bảo vệ và tôn tạo hệ sinh thái rừng núi Bà, các khu cây xanh ven sông, mặt nước cảnh quan. Kết hợp hài hòa giữa mặt nước – cây xanh – công trình kiến trúc tạo cảnh quan cho các khu vực dịch vụ thương mại, khu dân cư.

5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường ven biển quốc gia quy hoạch mới 06 làn xe lộ giới 45m;

+ Tuyến đường ĐT633 chỉnh tuyến: Quy hoạch mới 06 làn xe lộ giới 45m.

+ Tuyến đường ĐT633 đoạn hiện trạng dân cư hai bên kiên cố: Quy hoạch lộ giới 14m.

+ Tuyến đường ĐT639 hiện trạng: Quy hoạch lộ giới 30m.

+ Tuyến đường vành đai phía Tây quy hoạch lộ giới 30m định hướng đi qua hồ Chánh Hùng - hồ Mỹ Thuận và kết nối với Quốc lộ 19B thuộc xã Cát Nhơn.

- Giao thông đối nội:

+ Đường chính đô thị và đường liên khu vực: Tuyến đường ven biển phía Đông lộ giới 30m.

+ Đường chính khu vực và đường khu vực: Tuyến đường kết nối khu du lịch suối nước nóng Chánh Thắng lộ giới 25m, và các tuyến có lộ giới từ 16m đến 25m.

+ Đường phân khu vực và đường nhóm nhà ở: Có lộ giới từ 13 đến 25m, mặt cắt tối thiểu của đường nhóm nhà ở là 13m (3m-7m-3m).

+ Đường nội bộ giáp biển rộng 10m, mục đích dành cho người đi bộ, và các phương tiện giao thông cơ giới nhẹ như xe điện.

+ Quy hoạch bến xe tại khu vực xã Cát Khánh.

+ Các bãi đậu xe bố trí tại các công trình đầu mối và khu vực tập trung phù hợp với quy mô quy hoạch.

b) San nền:

- Hiện trạng địa hình trong khu vực phân thành nhiều khu có cao độ trung bình từ 1m đến 150m, thấp dần về phía Đông.

- Khu vực ít bị ngập lụt, chọn cao độ san nền tôn trọng địa hình tự nhiên, hạng chế đào đắp lớn, nâng nền từ 1m đến 2m các khu đất sản xuất lúa và hoa màu định hướng phát triển đô thị, tạo hướng dốc xuống các sông, suối, hiện hữu được giữ lại theo quy hoạch, cao độ quy hoạch thấp nhất: 2,2 m.

- Giữ nguyên, mở rộng các hành lang thoát nước chính từ hồ Chánh Hùng, suối Chánh Thắng đến cầu Ngòi, hành lan thoát nước từ hồ Hốc Sẹo đến cầu Trắng.

- Tạo khoảng đệm và kè mềm các khu vực có không gian và khẩu độ thoát nước lớn.

c) Hệ thống cấp nước:

- Dự báo nhu cầu cấp nước đến năm 2035 khoảng 14.186 m³/ngày-đêm.
- Phía Bắc lấy nguồn nước mặt tại đập Đức Phổ, (nguồn nước hồ Định Bình qua kênh Văn Phong về sông La Tinh). Lấy nước bằng biện pháp bơm và hệ thống đường ống dẫn kết hợp hỗ trợ của nguồn nước hồ Phú Đồng.
- Phía Nam lấy nguồn nước mặt tại đập Văn Mới sông Đại An (nhánh sông Côn).
- Xây dựng mới tuyến cấp nước thô từ đập Đức Phổ đến nhà máy nước xã Cát Khánh D800mm và 1 trạm bơm tăng áp.
- Xây dựng mới tuyến cấp nước thô từ đập Văn Mới đến nhà máy nước Cát Hải D600 và 3 trạm bơm tăng áp dọc theo tuyến,
- Xây dựng mới nhà máy nước tại xã Cát Khánh công suất 10.000 m³/ngày-đêm đến năm 2035 và xã Cát Hải công suất 5.000 m³/ngày-đêm.
- Các đường cấp nước chính trong khu vực quy hoạch đường kính từ 110-500 mm.

d) Hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch ảnh hưởng ngập lụt trong phạm vi lưu vực các dãy núi Bà, lưu vực ảnh hưởng khoảng 130 km².
- Định hướng quy hoạch trục tiêu thoát chính từ lưu vực hồ Chánh Hùng, suối Chánh Thắng qua cầu Đập Làng (qua Tỉnh lộ ĐT.639) chảy theo kênh hiện trạng kết hợp lưu vực hồ Hóc Sẹo chảy về cầu Ngòi xã Cát Khánh ra đầm Đề Gi.
- Lưu vực thoát nước đổ ra cầu Ngòi 68,7 km², chiều rộng kênh thoát nước từ 20m đến 120 m, kết hợp cây xanh cảnh quan hai bên hành lan thoát nước tạo cảnh quan đô thị, định hướng mở rộng cầu Ngòi vượt lũ tăng suất 1%, rộng tối thiểu 132m, (cầu hiện trạng 130m), các nhánh phụ thoát từ hướng Tây sang Đông theo hiện trạng tự nhiên đổ ra biển.
- Các lưu vực còn lại bố trí khẩu độ phù hợp với lưu vực thoát nước.
- Thoát nước mặt: bố trí hệ thống cống tròn và mương hộp phù hợp với khẩu độ thoát nước.
- Xây dựng các cầu nhỏ khẩu độ từ 20m đến 80m qua trục thoát nước từ cầu Đập Làng đến cầu Ngòi theo hệ thống giao thông quy hoạch.

đ) Cấp điện:

- Nhu cầu sử dụng điện đến 2035 khoảng 40.688 KVA. Hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm
- Nguồn cung cấp: Vị trí đầu nối nhánh rẽ từ xuất tuyến 110 KVA thị xã An Nhơn đi Tuy Phước và hạ 02 trạm 110 KVA tại xã Cát Hải và xã Cát Khánh theo công suất tiêu thụ, cải tạo, nâng cấp tuyến 22 Kv hiện trạng, định hướng phát triển

lưới điện cho khu đô thị biển Cát Khánh và khu vực trung tâm đô thị du lịch biển.

e) Nước thải sinh hoạt:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt đến năm 2035 khoảng 11.349m³/ngày-đêm.

- Quy hoạch đường ống nước thải đi riêng với nước mưa, đường ống nước thải và các trạm bơm bố trí phù hợp vị trí và khẩu độ thoát nước.

- Dự kiến xây dựng 3 trạm xử lý nước thải tập trung:

+ Phân khu 1 – Khu đô thị biển Cát Khánh xây dựng 1 trạm xử lý nước thải công suất xử lý 6.000 m³/ngày-đêm.

+ Phân khu 2 – Khu trung tâm đô thị biển xây dựng 1 trạm xử lý nước thải công suất xử lý 8.000 m³/ngày-đêm.

+ Phân khu 3 – Khu du lịch xanh và vùng nông nghiệp theo hướng công nghệ cao, xây dựng 1 trạm xử lý nước thải công suất xử lý 1.500 m³/ngày-đêm;

g) Chất thải rắn:

- Dự báo tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đến năm 2035 khoảng 77,6 tấn/ngày-đêm.

- Quy hoạch 1 khu rác thải tập trung tại khu vực phía Tây xã Cát Khánh đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cho khu vực phía Bắc, khu vực phía Nam thu gom và tập trung về khu xử lý chất thải rắn xã Cát Nhơn.

h) Nghĩa trang:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025 chôn cất tại các nghĩa trang theo quy hoạch nông thôn mới.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2035: Quy hoạch một nghĩa trang tập trung tại xã Cát Khánh bảo đảm phục vụ toàn khu vực.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt; theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án đầu tư, đảm bảo kết nối đồng bộ khu vực quy hoạch.

2. UBND huyện Phù Cát chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức rà soát, điều chỉnh các đồ án quy hoạch nông thôn mới phù hợp quy hoạch chung được duyệt. Trong quá trình triển khai các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND huyện Phù Cát có liên quan đến quy hoạch này phải lấy ý kiến thống nhất Sở Xây dựng để thực hiện.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt.

4. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì xúc tiến, kêu gọi đầu tư để triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

5. Giao các sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, cập nhật nội dung đề án quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 353/QĐ-CTUBND ngày 24/02/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Khu đô thị - công nghiệp - dịch vụ vùng đầm Đề Gi đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K6, K14, K19.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng