

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Phân khu 2 – Khu trung tâm đô thị du lịch biển, Khu vực phía Nam
vùng đầm Đê Gi, huyện Phù Cát**

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 về 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 việc 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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

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;

Căn cứ Quyết định số 3723/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Nam đầm Đê Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 91/TTr-SXD ngày 06/4/2020 và căn cứ kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 17/4/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 2 – Khu trung tâm đô thị du lịch biển, khu vực phía Nam vùng đầm Đê Gi, huyện Phù Cát.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch xây dựng: Thuộc xã Cát Thành và Cát Hải, huyện Phù Cát, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Cát Thành;
- Phía Nam giáp: Khu Kinh tế Nhơn Hội;
- Phía Đông giáp: Biển Đông.
- Phía Tây giáp: Núi Bà.

Tổng quy mô diện tích khoảng 1.772ha.

3. Thời hạn thực hiện quy hoạch: Đến năm 2035 (theo thời hạn Quy hoạch chung Khu vực phía Nam đầm Đê Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035).

4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Nam đầm Đê Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035; là đô thị mới gắn với du lịch biển, tạo động lực phát triển cho tỉnh.

- Xác định các tiểu khu đô thị, dịch vụ thương mại, các resort nghỉ dưỡng, hình thành trung tâm thể dục thể thao kết hợp công viên chuyên đề... trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông của các tuyến ven biển Quốc gia.

- Xác định các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu, đảm bảo mục tiêu xây dựng thương hiệu “Đô thị biển quốc tế Đê Gi”.

- Đồ án quy hoạch phân khu là cơ sở lập các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư phát triển đô thị và các khu chức năng theo quy định.

5. Nội dung đồ án quy hoạch:

a) Quy hoạch phân khu sử dụng đất: Chia làm 02 tiểu khu như sau:

*** Tiểu khu 1: Khu đô thị biển quốc tế Đê Gi**

- Vị trí: Khu vực ven biển xã Cát Thành và một phần phía Bắc xã Cát Hải.
- Quy mô: Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 927,8ha.
- Tính chất chức năng:

+ Là khu vực đô thị mới đẳng cấp, xây dựng thương hiệu “Đô thị biển quốc tế Đê Gi”, gắn với du lịch biển, đáp ứng các nhu cầu du lịch trong nước và quốc tế.

+ Tạo diện mạo mới cho không gian cảnh quan dọc bờ biển Nam Đê Gi, quy hoạch không gian đóng mở, 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.

- Tổ chức không gian:

+ Không gian bãi cát, mặt nước biển: Tổ chức các hoạt động thể thao, dịch vụ giải trí trên mặt nước biển như lễ hội đua thuyền quốc tế, mô tô nước, dù bay, câu cá giải trí, lễ hội nghệ thuật trên cát, thể thao trên bãi biển...; không xây dựng hàng rào che chắn, các hoạt động dịch vụ không được cản trở các sinh hoạt công cộng của người dân trên bãi biển, kiến trúc có hình thức đẹp, nhẹ có thể tháo ráp, di chuyển.

+ Không gian công viên ven biển: Là không gian mở, nơi hoạt động, giao tiếp, thư giãn của cộng đồng dân cư và du khách; xây dựng công viên biển theo hướng hiện đại, phù hợp tính chất không gian biển; xây dựng các quảng trường dọc biển, tạo thành các điểm không gian mở phục vụ cộng đồng.

+ Các khu công viên chủ đề: Khu vui chơi giải trí kết hợp tháp vọng cảnh mang tính biểu tượng và quảng bá; công viên văn hóa võ thuật.

+ Trục trung tâm: Trục quảng trường chính, quảng trường sóng biển, lối thương mại hỗn hợp, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm thông tin du lịch công nghệ số 4.0, công nghệ cao.

+ Xây dựng các khu Biệt thự nghỉ dưỡng ven biển cao cấp, resort ven biển.

+ Khu trị liệu sức khỏe, khu dịch vụ du lịch đồi cát.

+ Khu nhà phố thương mại, shophouse, khu nhà phố liên kế, lối tiện ích công cộng đô thị và khu ở.

*** Tiểu khu 2: Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cát Hải**

- Vị trí: Khu vực ven biển xã Cát Hải.

- Quy mô: Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 844,2 ha.

+ Tính chất, chức năng quy hoạch: Là khu đô thị mới kết hợp chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, quy hoạch các khu du lịch phục vụ phát triển du lịch.

- Tổ chức không gian:

+ Quản lý các không gian công viên ven biển, bãi cát, mặt nước biển, đảm bảo quyền tiếp cận biển của cộng đồng dân cư và du khách, các hoạt động dịch vụ không được cản trở sinh hoạt của người dân.

+ Quy hoạch xây dựng các khu du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và resort ven biển.

+ Quy hoạch xây dựng khu nhà phố liên kế, khu nhà phố thương mại, shophouse, lối tiện ích công cộng khu ở.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất Khu đô thị biển quốc tế Đề Gi

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	674,82	72,73
1	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	30,93	3,33
2	Đất giáo dục	13,34	1,44
3	Đất hỗn hợp – Dịch vụ, thương mại	36,32	3,91
4	Đất khu ở	318,43	34,32
5	Đất cây xanh	104,31	11,24
	<i>Đất cây xanh công cộng</i>	55,64	6,00
	<i>Đất cây xanh chuyên dụng, mặt nước</i>	48,67	5,25
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị	67,18	7,24
B	Đất ngoài dân dụng	252,98	27,27
1	Đất du lịch - dịch vụ	234,39	25,26
2	Bãi cát	18,59	2,00
	Tổng diện tích đất quy hoạch	927,8	100

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	1.090,04	61,51
1	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	39,42	2,22
2	Đất giáo dục	18,40	1,04
3	Đất hỗn hợp – Dịch vụ, thương mại	76,38	4,31
4	Đất khu ở	494,91	27,93
5	Đất cây xanh	178,71	10,09
	<i>Đất cây xanh công cộng</i>	109,42	6,17
	<i>Đất cây xanh chuyên dụng, mặt nước</i>	69,29	3,91
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị	103,51	5,84
B	Đất ngoài dân dụng	681,96	38,49
1	Đất du lịch - dịch vụ	310,02	17,50
2	Đất an ninh quốc phòng	15,25	0,86
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,41	0,25
4	Đất nghĩa địa (hiện hữu)	9,75	0,55
5	Đất rừng cảnh quan	101,89	17,04
6	Bãi cát	40,64	2,29
	Tổng diện tích đất quy hoạch	1.772	100

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Đất công cộng, dịch vụ đô thị: Bao gồm các trung tâm văn hóa, thông tin, công nghệ cao, thương mại, dịch vụ, các công trình công cộng. Tổng quy mô diện tích khoảng 39,42ha. Mật độ xây dựng $\leq 40\%$. Khoảng lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ, $\geq 4m$ so với tường rào bao quanh.

- Đất hỗn hợp – Dịch vụ, thương mại: Bao gồm nhiều chức năng dịch vụ, văn phòng, khách sạn, thương mại phục vụ dân cư khu vực và khách du lịch... thay thế một phần chức năng công cộng đô thị. Có thể bố trí một phần đất để xây dựng các công trình chức năng nhà ở khác phù hợp với nhu cầu của xã hội và được cấp có thẩm quyền xem xét cụ thể để cho phép thực hiện. Tổng diện tích khoảng 76,38 ha.

- Đất khu ở quy hoạch (đất ở, 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 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 có thẩm quyền phê duyệt.

+ Mật độ xây dựng: Đất ở đô thị $\leq 90\%$; đất ở sinh thái vườn $\leq 60\%$;

+ Tầng cao xây dựng: Từ 2-5 tầng đối với đất ở liền kề và từ 1-3 tầng đối với đất ở sinh thái vườn.

+ 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 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: Diện tích khoảng 109,42ha. Tập trung chủ yếu tại khu vực công viên ven biển, còn lại công viên cây xanh trong các khu ở.

+ Cây xanh chuyên dụng – mặt nước: Cây xanh cách ly cảnh quan ven sông, suối. Tổng diện tích khoảng 69,29ha.

+ Các khu vực cảnh quan: Bảo vệ và tôn tạo hệ sinh thái ven biển, các khu cây xanh ven sông, suối dọc chân núi Bà. 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Hiện trạng địa hình trong khu vực phân thành nhiều khu, thấp dần về phía Đông. Chọn cao độ san nền tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp lớn, nâng nền từ 1m đến 2m các khu đất sản xuất và hoa màu định hướng phát triển đô thị, tạo hướng dốc xuống các sông, suối hiện hữu.

- Các trục thoát nước chính từ Tây sang Đông quy hoạch giữ lại, chỉnh dòng, kết hợp cây xanh cảnh quan dọc hai bên, đồng thời tạo khoảng đệm và kè mềm tại các khu vực có không gian và khẩu độ thoát nước lớn.

- Trên cơ sở cao độ xây dựng được khống chế trong giai đoạn quy hoạch xây dựng chung đã được phê duyệt, cao độ thiết kế tuyến đường ven biển quốc gia, đường ĐT.639 hiện trạng, quy hoạch chiều cao khống chế đảm bảo thoát nước và phù hợp với địa hình tự nhiên. Cao độ quy hoạch cao nhất +19,1m, cao độ quy hoạch thấp nhất +3,8m.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các tuyến đường giao thông quy hoạch các tuyến cống tròn $\Phi 600 - \Phi 2.000$ và cống hộp với khẩu độ phù hợp để thoát nước mặt.

- Lưu vực thoát nước chính trong khu quy hoạch chủ yếu chảy về các nhánh sông, suối thoát từ hướng Tây sang Đông theo hiện trạng tự nhiên và đổ ra biển; một phần lưu vực còn lại ở phía Bắc thoát về sông Đập Làng, chảy về cầu Ngòi xã Cát Khánh ra đầm Đê Gi.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường ven biển quốc gia (ĐT.639): theo dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3180/QĐ-UBND ngày 05/9/2019, quy mô xây dựng gồm 04 làn xe cơ giới, mặt đường rộng 14m, $B_{nền} = 2 \times 0,5m + 2 \times 3,5m \times 2 + 5,5m = 20,5m$. Quy hoạch định hướng như sau:

Đoạn từ đèo Tân Thanh đến giáp nút giao với tỉnh lộ ĐT.639 cũ tại thôn Tân Thắng quy hoạch lộ giới 45m ($7m + 14m + 3m + 14m + 7m$), mặt đường rộng 28m, gồm 06 làn xe cơ giới, 02 làn xe thô sơ, vỉa hè mỗi bên rộng 7m.

Đoạn từ nút giao với tỉnh lộ ĐT.639 cũ tại thôn Tân Thắng về Đê Gi quy hoạch mặt đường rộng 22m, gồm 04 làn xe cơ giới, 02 làn xe thô sơ, hệ thống đường gom chạy dọc 2 bên tuyến (gồm mặt đường rộng 9m, vỉa hè rộng 5m), dải cây xanh nằm giữa rộng 18,5m. Tổng bề rộng mặt cắt ngang: $B_{nền} = (5m + 9m + 18,5m + 11m + 3m + 11m + 18,5m + 9m + 5m) = 90m$.

+ Tuyến đường ĐT.639 cũ: Quy hoạch lộ giới 45m.

- Giao thông nội bộ:

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

+ Đường chính khu vực và đường khu vực: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 20m đến 40m.

- Đường phân khu vực và đường nhóm nhà ở: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 14m đến 25m.

+ 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, xe đạp...

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 9.700 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước mặt lấy tại đập Văn Mối sông Đại An (nhánh sông Côn). Xây dựng mới tuyến ống cấp nước thô D600 từ đập Văn Mối đến nhà máy nước Cát Hải và 3 trạm bơm tăng áp dọc theo tuyến.

- Xây dựng mới nhà máy nước tại xã Cát Hải công suất 5.000 m³/ngày đêm, cùng với nhà máy nước dự kiến xây dựng tại xã Cát Khánh công suất 10.000 m³/ngày đêm (thuộc Phân khu 1 - Khu đô thị biển Cát Khánh theo quy hoạch xây dựng chung đã được phê duyệt) để cấp nước cho khu quy hoạch.

- Các đường ống cấp nước chính trong khu vực có đường kính từ 110 - 500mm.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và chiếu sáng đi ngầm. Nguồn cung cấp điện: Vị trí đầu nối nhánh rẽ từ xuất tuyến 110KVA Phước Sơn đi Khu kinh tế Nhơn Hội, dẫn đường dây 110KV mới ra khu đất quy hoạch, hạ 01 trạm 110KVA tại xã Cát Hải theo công suất tiêu thụ; nâng cấp, cải tạo tuyến 22kV hiện trạng, định hướng phát triển lưới điện cho khu vực trung tâm đô thị du lịch biển.

e) Nước thải sinh hoạt:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, tổng lưu lượng nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt, dự kiến khoảng 7.760 m³/ngày.đêm. Nước thải được thiết kế tự chảy kết hợp bơm tăng áp để thu gom về 02 trạm xử lý nước thải để xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Dự kiến xây dựng mới 02 trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 8.000 m³/ngày.đêm và 1.500 m³/ngày.đêm, vị trí đặt trong khu vực xây xanh cách ly dọc theo sông Đập Làng bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường theo quy định.

g) Quản lý chất thải rắn: Dự báo tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến khoảng 44 tấn/ngày.đêm. Giai đoạn đầu chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung tại xã Cát Nhơn để xử lý, định hướng lâu dài chất thải rắn được xử lý tại khu tập trung xã Cát Khánh theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

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 chôn cất tại nghĩa trang tập trung dự kiến xây dựng tại xã Cát Khánh theo quy hoạch xây dựng chung đã được phê duyệt.

7. 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, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch

ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án đầu tư, đảm bảo kết nối đồng bộ của khu vực quy hoạch theo quy định; đề xuất cụ thể vị trí, quy mô diện tích phù hợp tại các tiểu phân khu theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo gắn kết hạ tầng đồng bộ, tạo không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch được duyệt để tổ chức đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

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 phân khu 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; thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai để triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

4. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Xây dựng để thực hiện xúc tiến, kêu gọi đầu tư, đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư để triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

5. Giao Sở Nông nghiệp và PTNT chủ trì, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lâm nghiệp, đất rừng của khu vực, rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất rừng, đất lâm nghiệp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh để chỉ đạo triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

6. Giao các sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, cập nhật nội dung đồ án quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định; phối hợp thực hiện các nhiệm vụ có liên quan theo quy định của Nhà nước.

Điều 3. 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 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPQT;
- Lưu: VT, K1, K4, K13, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng