

Số: 2551/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 12 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị và du lịch An Quang, huyện Phù Cát**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

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; 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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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; Quyết định số 35/2020/QĐUBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

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 1/5000 Khu vực phía Nam đầm Đê Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035;

Căn cứ Kết luận số 125-KL/TU ngày 13/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 4030/UBND-KT ngày 16/7/2022 của UBND tỉnh về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch An Quang, huyện Phù Cát;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 207/TTr-SXD ngày 09/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch An Quang, huyện Phù Cát.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng: Khu vực quy hoạch tại xã Cát Khánh, huyện Phù Cát, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu Tái định cư An Quang;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 16m;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Diện tích khu đất lập quy hoạch: 892.049 m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Khu vực phía Nam đầm Đề Gi, huyện Phù Cát đến năm 2035 được duyệt. Là khu đô thị, du lịch, dịch vụ và quảng trường biển được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho khu đô thị và các khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Cơ cấu sử dụng đất: Gồm 02 tiểu khu.

4.1. Tiểu khu đô thị: Diện tích khoảng 48,5 ha, nằm phía Tây đường Ven biển Quốc gia.

a) Bảng cân bằng sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	214.540,64	44,23
	Đất xây dựng nhà ở liền kề (1055 căn)	114.804,70	
	Đất xây dựng nhà ở biệt thự (308 căn)	71.279,50	
	Đất xây dựng nhà ở liền kề kết hợp TMDV (10 căn)	13.348,70	
	Đất xây dựng nhà ở chung cư kết hợp TMDV	15.107,74	
2	Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội	6.732,92	1,39
	Đất xây dựng cơ sở y tế	519,86	
	Đất xây dựng cơ sở sinh hoạt cộng đồng	1.086,04	
	Đất xây dựng cơ sở văn hóa, TDTT	5.127,02	
3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục	14.584,53	3,01
	Trường mầm non	4.749,03	
	Trường tiểu học	5.135,50	
	Trường trung học cơ sở	4.700,00	
4	Đất cây xanh	41.885,03	8,63

5	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	207.336,88	42,74
	Bãi đỗ xe	18.526,00	
	Đất giao thông - HTKT	189.895,18	
	Tổng diện tích quy hoạch	485.080,0	100

b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số: Dân số đô thị khoảng 7.700 người.

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng. Số tầng từng dãy nhà thống nhất theo từng dãy phố, cụ thể chi tiết theo bản đồ quy hoạch. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.

- Đất xây dựng nhà ở biệt thự: Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng. Số tầng từng dãy nhà thống nhất theo từng dãy phố, cụ thể chi tiết theo bản đồ quy hoạch. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.

- Đất xây dựng nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ: Loại đất là đất ở, tầng cao xây dựng tối đa 12 tầng. Số tầng từng dãy nhà thống nhất theo từng dãy phố, cụ thể chi tiết theo bản đồ quy hoạch. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.

- Đất xây dựng nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ: Loại đất là đất ở, gồm nhiều chức năng: Thương mại, dịch vụ (văn phòng, khách sạn...), căn hộ. Tầng cao tối đa 30 tầng. Chi tiết theo quy định quản lý xây dựng.

- Đất công trình hạ tầng xã hội: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chi tiết theo quy định quản lý xây dựng.

4.2. Tiểu khu du lịch: Vị trí nằm phía Đông đường ven biển (tiếp giáp với bờ biển) với tổng diện tích của tiểu khu khoảng 40,69 ha.

a) Bảng cân bằng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội	2.140,40	0,53
	Đất xây dựng công trình dịch vụ phục vụ công cộng	2.140,40	
2	Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ	9.135,00	2,24
3	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch có lưu trú	163.810,30	40,25
4	Đất cây xanh	86.065,00	21,15
	Đất cây xanh công viên	17.991,60	
	Đất cây xanh cảnh quan	62.324,00	
5	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	119.606,30	29,39
	Quãng trường	40.094,20	
	Bãi đỗ xe	10.505,00	
	Đất giao thông - HTKT	69.007,10	

6	Bãi cát	26.212,00	6,44
	Tổng diện tích quy hoạch	406.969	100

b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số: Du khách lưu trú tiểu khu du lịch khoảng 12.600 người.
- Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch có lưu trú: Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.
- Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.
- Đất xây dựng công trình dịch vụ phục vụ công cộng: Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.

5. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

TT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	214.540,64	24,05
	Đất xây dựng nhà ở liền kề (1055 căn)	114.804,70	
	Đất xây dựng nhà ở biệt thự (308 căn)	71.279,50	
	Đất xây dựng nhà ở liền kề kết hợp TMDV (10 căn)	13.348,70	
	Đất xây dựng nhà ở chung cư kết hợp TMDV	15.107,74	
2	Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội	8.873,32	0,99
	Đất xây dựng cơ sở y tế	519,86	
	Đất xây dựng cơ sở sinh hoạt cộng đồng	1.086,04	
	Đất xây dựng cơ sở văn hóa, TDTT	5.127,02	
	Đất xây dựng công trình dịch vụ phục vụ công cộng	2.140,40	
3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục	14.584,53	1,63
	Trường mầm non	4.749,03	
	Trường tiểu học	5.135,50	
	Trường trung học cơ sở	4.700,00	
4	Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ	9.135,00	1,02
5	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch có lưu trú	163.810,30	18,36
6	Đất cây xanh	134.616,80	15,09
7	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	320.276,41	35,90
	Quảng trường	40.094,20	
	Bãi đỗ xe	29.031,00	
	Đường giao thông - HTKT	251.151,2	

8	Bãi cát	26.212,00	2,94
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	892.049	100

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) **San nền:** Thiết kế san nền có độ dốc từ 0,1% đến < 0,4%, hướng dốc san nền từ Nam ra Bắc, từ phía Tây và phía Đông dốc về đường ven biển quốc gia. Cao độ thiết kế điểm cao nhất +4,30m, cao độ thiết kế thấp nhất +3,40m.

b) **Thoát nước mặt:** Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; sử dụng cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép với khẩu độ phù hợp để thu gom nước mưa và thoát về phía Bắc khu quy hoạch.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường ven biển quốc gia đoạn qua khu vực quy hoạch mặt đường rộng 25m, hệ thống đường gom chạy dọc 2 bên (gồm mặt đường rộng 9m, vỉa hè rộng 5m), có dải cây xanh giữa. Tuyến đường Đông-Tây lộ giới 45m.

- Giao thông đô thị: Các tuyến đường đô thị có lộ giới từ 14m-25m.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp đầu nối với đường ống cấp nước từ nhà máy nước Cát Khánh dự kiến. Hệ thống cấp nước chạy dọc trục đường ven biển 45m theo quy hoạch chung. Giai đoạn trước mắt sử dụng nguồn cấp nước sạch nông thôn hiện có. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 2.245 m³/ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy đi chung với hệ thống cấp nước. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách theo quy định, đảm bảo PCCC cho khu vực quy hoạch. Các công trình cao tầng có hệ thống chữa cháy riêng.

đ) Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Hệ thống cấp điện trung, hạ thế và hệ thống thông tin liên lạc bố trí ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong vận hành.

- Nguồn cấp điện đầu nối từ lưới điện 22kV hiện trạng dọc đường ven biển Quốc gia ở phía Nam khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 15.086 kVA.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mặt; nước thải được thu gom dẫn về tập trung xử lý ở phía Tây khu quy hoạch. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 1.523 m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom và đưa đi xử lý theo quy định.

7. **Quy định quản lý xây dựng:** Chi tiết kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Phù Cát và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý, tổ chức triển khai quy hoạch theo quy định.

3. Giao UBND huyện Phù Cát tăng cường công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm về đất đai, xây dựng tại các khu vực đã được phê duyệt quy hoạch.

4. Giao các sở, ngành có liên quan và UBND huyện Phù Cát theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát và triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, 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;
- PCTTT N.T.Thanh, PCT N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng