

Số: **3394**/QĐ-UBND

Bình Định, ngày **14** tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng
thị trấn Ngô Mây và vùng phụ cận, huyện Phù Cát đến năm 2025**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Nghị định 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Theo Văn bản số 1601/UBND-KT ngày 10/4/2017 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây và vùng phụ cận đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 161/TTr-SXD ngày 01/9/2017;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây và vùng phụ cận, huyện Phù Cát đến năm 2025.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch xây dựng: gồm thị trấn Ngô Mây hiện trạng và các xã lân cận chung quanh thị trấn Ngô Mây, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường bê tông xi măng thôn Kiều Huyền, xã Cát Tân đến giáp đường ĐT 635 đi Cát Tiến.

- Phía Tây giáp: Cầu Bến Than thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp.

- Phía Nam giáp: thị xã An Nhơn.

- Phía Bắc giáp: đường ĐT 634.

Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 5.428 ha. Diện tích quy hoạch xây dựng là 751,08 ha.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Thị trấn Ngô Mây, đô thị loại V là trung tâm hành chính - chính trị - kinh tế - văn hóa - xã hội của huyện Phù Cát. Trên cơ sở đó điều chỉnh và quy hoạch bổ sung vùng phụ cận nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn đến năm 2025 và xác định lại cơ cấu phân khu chức năng đô thị hợp lý, phát triển theo hướng bền vững.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trấn, đồng bộ với vùng phụ cận đang có tốc độ đô thị hóa nhanh.

- Làm cơ sở cho địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2025 là 37.619 dân.

Stt	Thành phần	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích quy hoạch	751,08		
A	ĐẤT DÂN DỤNG	591,89	100	157,34
I	Đất khu ở quy hoạch	241,52	40,80	64,20
II	Đất công cộng	97,3	16,44	25,86
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	60,0		
2	Đất công trình công cộng khu ở	37,3		
III	Đất cây xanh, công viên	74,32	12,56	
1	Đất cây xanh đô thị	30,1		9,23
2	Đất cây xanh khu ở	33,86		9,0
3	Đất cây xanh cách ly	10,36		
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	178,75	30,20	47,52
1	Giao thông đối ngoại	99,2		26,37
2	Đất giao thông đô thị, Quảng trường	77,5		20,6
3	Bến xe	2,05		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	159,19		
I	Đất giao thông ngoại thị	58,95		
II	Giao thông ngoại thị (QL1, Đường sắt)	6,24		
III	Đất hạ tầng kỹ thuật ngoài đô thị (nghĩa địa, lò mổ, kênh Văn Phòng,...)	25		
IV	Sông, ao, hồ	43		
V	Đất cụm công nghiệp	26		

5. Định hướng phát triển không gian đô thị:

Lấy trung tâm thị trấn Ngô Mây làm hạt nhân cho không gian thị trấn và vùng phụ cận, định hướng phát triển ra các khu vực lân cận tại các xã Cát Trinh, Cát Hiệp, Cát Tân, Cát Hanh, cụ thể:

- Định hướng phát triển dân cư về phía Đông Quốc lộ 1A hiện hữu. Bố trí các công trình hạ tầng xã hội làm động lực phát triển khu vực như: Công viên cây xanh tập trung, trung tâm thể dục thể thao cấp huyện (sân vận động) nhằm phục vụ cho khu dân cư hiện hữu và khu dân cư phát triển mới. Phạm vi phát triển đến đường trục vành đai phía Đông lộ giới 30m (khu vực tiếp giáp cụm công nghiệp May Nhà Bè).

- Khu vực phía Nam: Cải tạo chỉnh trang, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho khu vực phía Nam đô thị Ngô Mây.

- Khu vực phía Bắc: Phát triển 01 đơn vị ở tại khu vực xã Cát Trinh, đoạn tiếp giáp đến Khu dân cư phục vụ cho Khu công nghiệp Cát Trinh. Trong đó, quy hoạch bổ sung quỹ đất công cộng, dịch vụ thương mại và dân cư. Kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với Khu công nghiệp Cát Trinh.

- Khu vực Phía Tây Nam (đoạn từ đường sắt về phía Tây): Trên cơ sở Cụm công nghiệp Gò Mít hiện trạng, cải tạo chỉnh trang và phát triển dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

- Khu vực phía Tây Bắc: Với động lực là Khu công nghiệp Hòa Hội, định hướng phát triển quỹ đất về nhà ở xã hội tại khu vực nhằm đáp ứng cho công nhân làm việc trong Khu công nghiệp, kết hợp với khu vực phía Tây Nam hình thành khu đô thị mới phía Tây đường sắt.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Đối với khu vực cũ, những khu vực đã xây dựng, không có khả năng cải tạo nền, khi xây dựng công trình mới cần san nền cục bộ cho từng công trình, nhưng không làm ảnh hưởng đến mạng lưới thoát nước.

- + Khu vực phía Đông và phía Đông Nam thị trấn có cao độ nền thấp, quy hoạch cao độ nền xây dựng tối thiểu là 16,5m.

- + Khu vực trung tâm có cao độ nền cao là vùng gò đồi, cần san gạt cục bộ để kết nối khu vực xung quanh quy hoạch cao độ nền xây dựng từ 20m - 24m.

- + Công viên, cây xanh dọc theo bờ sông ở phía Đông dự kiến đắp nền từ 1,5m đến 2,0m; hai bên bờ sông quy hoạch cao độ nền tối thiểu 16,5m.

Đối với khu vực mở rộng: Chủ yếu là khu vực có cao độ nền cao, không bị ngập lụt, thuận lợi cho việc xây dựng và chỉ san gạt tại chỗ.

- Thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mặt đô thị đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom bằng hệ thống cống, mương bố trí dọc theo các tuyến giao thông thoát về các nhánh sông, suối trong đô thị, thoát ra cửa xả phía Nam khu đô thị.

Khu đô thị chia làm 2 lưu vực thoát nước mặt chính bao gồm khu phía Đông đường sắt và khu vực phía Tây đường sắt. Nước mặt được thu gom thoát về phía Nam khu đô thị.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường sắt: Cải tạo chỉnh trang ga Phù Cát nhằm nâng cao năng lực vận tải hàng hóa và hành khách trên tuyến Bắc Nam.

+ Đường bộ:

Quốc lộ 1 đi qua thị trấn có tính chất là đường đối ngoại của đô thị giữ nguyên theo lộ giới quản lý như hiện nay. Định hướng tuyến đường lộ giới 30m để phân luồng tại phía Đông thị trấn (đoạn trước Nhà máy may Nhà Bè), điểm đầu đầu nối Quốc lộ 1 tại đường ĐT634, điểm cuối tại xã Cát Tân, đoạn cầu Hòa Đông.

Tỉnh lộ 634, phía Bắc thị trấn địa điểm quy hoạch Khu công nghiệp Hòa Hội. Đây là tuyến đường giao thông nối từ Quốc lộ 1 lên vùng phía Tây của huyện Phù Cát, lộ giới 30m.

- Giao thông nội thị: Các tuyến giao thông nội bộ khu trung tâm thị trấn quy hoạch kết nối đồng bộ với vùng phụ cận thuộc các xã Cát Hanh, Cát Trinh, Cát Tân, có lộ giới từ 30m – 12m. Một số trục chính đô thị như sau: Đường Quang Trung, lộ giới 30m; Đinh Bộ Lĩnh lộ giới 30m; Trần Hưng Đạo, lộ giới 18m - 22m; Đường 30-3 lộ giới 25m; Trần Quốc Toàn lộ giới 18m. Quy hoạch tuyến đường vành đai phía Đông lộ giới 30m.

c) Cấp nước:

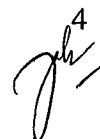
- Nguồn nước: Hiện nay đang sử dụng từ nguồn cấp nước của dự án 9 thị trấn tại khu vực phía Nam. Về lâu dài sử dụng nguồn nước từ kênh Văn Phong đang được đầu tư xây dựng tại khu vực phía Bắc đô thị Ngô Mây, xử lý đạt tiêu chuẩn để cung cấp nước sạch cho toàn khu vực quy hoạch.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: Giai đoạn 1 khoảng 100 lít/người.ngày đêm; Giai đoạn 2 khoảng 120 lít/ng.đ.

- Định hướng hệ thống cấp nước: Bố trí dọc theo hệ thống giao thông đô thị. Mạng lưới thiết kế theo mạng lưới vòng và kết hợp cụt. Quy mô đến năm 2025 nhu cầu dùng nước khoảng 9.373 m³/ngđ.

- Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa đi chung hệ thống cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến giao thông, tại ngã giao thông với khoảng cách đảm bảo theo quy định.

d) Cấp điện:



Công suất: Đợt đầu đến năm 2020: 9.411KW. Sau năm 2020: 9.915KW.

Các trạm phân phối: Cải tạo và nâng công suất xây dựng trạm 22/0,4kv với tổng công suất theo yêu cầu. Trong đó cải tạo 5 trạm, xây mới 02 trạm.

Lưới điện 35kv, 22kv: Giữ lại và cải tạo một tuyến phù hợp theo quy hoạch; Xây dựng mới các tuyến trong các khu dự kiến phát triển. Khu vực trung tâm có yêu cầu cảnh quan kiến trúc bố trí đi ngầm. Các khu vực khác đi dây nổi và bố trí các gen kỹ thuật để tạo mỹ quan đô thị.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Lưu lượng nước thải khoảng 8.435m³/ngày đêm.

Đối với các khu, cụm công nghiệp có hệ thống thoát nước thải riêng, bố trí trong khu, cụm công nghiệp, xử lý đạt chuẩn theo các quy định hiện hành trước khi thoát ra môi trường. Nước thải sinh hoạt được thu gom đưa về xử lý tại khu vực phía Tây Nam thị trấn.

Chất thải rắn đô thị và công nghiệp được thu gom đưa về xử lý tại Bãi xử lý chất thải rắn Cát Nhon.

Nghĩa trang đô thị: Bố trí phía Tây thị trấn Ngô Mỹ trên cơ sở nghĩa trang hiện trạng, mở rộng để đảm bảo nhu cầu, quy mô khoảng 25ha.

e) Hệ thống thông tin liên lạc:

Định hướng đầu nối bưu cục hiện hữu của thị trấn Ngô Mỹ. Xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục giao thông đến các tủ cáp chính của khu vực quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt cho cả khu vực quy hoạch.

Hệ thống thông tin liên lạc: Trong giai đoạn đầu đi nổi theo hiện trạng và phải bố trí trong các hộp gen, tuyến cáp gen kỹ thuật chung để tạo cảnh quan đô thị. Về lâu dài được ngầm hóa tại các khu vực trung tâm, các khu vực có yêu cầu về tổ chức không gian cảnh quan. Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

7. Quy định quản lý theo quy hoạch: kèm theo hồ sơ quy hoạch.

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. UBND huyện Phù Cát phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, đưa mốc giới ra thực địa và gửi hồ sơ quy hoạch để lưu trữ theo quy định; lập kế hoạch triển khai xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch phải thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu

5
gh

trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý và hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh Bình Định, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, 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, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14.

