

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**  
**Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài**

**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 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 20/TTr-SXD ngày 26/01/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài.

**2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng:**

a) Điểm số 1: thuộc thôn Bình Đức, xã Cát Tân, huyện Phù Cát.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường vào sân bay Phù Cát;

+ Phía Đông giáp: Quốc lộ 1A;

+ Phía Tây giáp: Tuyến đường sắt Bắc - Nam.

- Diện tích quy hoạch: 48,77ha.

b) Điểm số 2: thuộc phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Đất ruộng lúa;

- + Phía Nam giáp: Đất ruộng lúa và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Đông giáp: Đất ruộng lúa;
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

- Diện tích quy hoạch: 37,87ha.

c) Điểm số 3: Thuộc xã Cát Tiến, huyện Phù Cát.

- Giới cận:

- + Phía Bắc giáp: Đường ĐT635;
- + Phía Nam giáp: Ruộng lúa và sông Cây Bông;
- + Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường ĐT640.
- Diện tích quy hoạch: 217,13ha.

### 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch phát triển các quỹ đất khu dân cư, dịch vụ, du lịch và vận chuyển hàng hóa theo đường hàng không trên cơ sở khai thác lợi thế của tuyến đường trục Khu kinh tế nổi dài.

- Tạo nguồn thu cho ngân sách từ chuyển quyền sử dụng đất ở, đất thương mại dịch vụ; tạo nguồn vốn đầu tư đường trục Khu Kinh tế nổi dài.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) **Điểm số 1:** Tính chất chủ yếu là khu dịch vụ trung chuyển hàng hóa theo đường hàng không (dịch vụ logistic theo đường hàng không) và phát triển khu dân cư đô thị.

### BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

(Quy mô dân số: 2.500 người)

| STT | Chức năng sử dụng                   | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
|-----|-------------------------------------|----------------|-----------|----------------------------------|
| I   | ĐẤT ĐƠN VỊ Ở                        | 29,22          | 59,91     | 116,9                            |
| 1   | Đất công trình công cộng            | 1,24           | 2,54      | 5,0                              |
| 1.1 | Đất giáo dục (trường mẫu giáo)      | 0,63           |           |                                  |
| 1.2 | Đất hành chính, văn hóa             | 0,56           |           |                                  |
| 1.3 | Đất nhà văn hóa hiện trạng giữ lại  | 0,05           |           |                                  |
| 2   | Đất nhóm nhà ở                      | 15,14          | 31,04     | 60,6                             |
| 2.1 | Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang | 3,97           |           |                                  |
| 2.2 | Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới        | 11,17          |           |                                  |
| 3   | Đất cây xanh, Thể dục thể thao      | 2,68           | 5,50      | 10,7                             |

*ph*  
2

|    |                                                                       |              |               |      |
|----|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------|
| 4  | Đất hành lang kỹ thuật<br>(Mương + cây xanh cách ly)                  | 1,64         | 3,36          | 6,6  |
| 5  | Đất giao thông nội bộ                                                 | 8,52         | 17,47         | 34,1 |
| II | <b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>                                             | 19,55        | 40,09         |      |
| 1  | Đất dịch vụ trung chuyển hàng hóa<br>theo đường hàng không (Logistic) | 19,25        | 39,47         |      |
| 2  | Đất công trình dịch vụ công cộng                                      | 0,30         | 0,62          |      |
|    | <b>Tổng cộng</b>                                                      | <b>48,77</b> | <b>100,00</b> |      |

**b) Điểm số 2:** Tính chất chủ yếu là khu dịch vụ thương mại tổng hợp và phát triển khu dân cư đô thị.

### **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

(Quy mô dân số: 2.000 người)

| STT | Chức năng sử dụng                   | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%)  | Chỉ tiêu<br>(m2/người) |
|-----|-------------------------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| I   | <b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>                 | 21,06             | 55,61         | 105,3                  |
| 1   | Đất công trình công cộng            | 0,30              | 0,79          | 1,5                    |
| 1.1 | Trường Tiểu học số 2 Nhơn Thành     | 0,21              |               |                        |
| 1.2 | Nhà văn hóa thôn                    | 0,09              |               |                        |
| 2   | Đất nhóm nhà ở                      | 11,37             | 30,02         | 56,9                   |
| 2.1 | Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang | 2,87              | 7,58          |                        |
| 2.2 | Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới        | 8,50              | 22,45         |                        |
| 3   | Đất cây xanh                        | 3,46              | 9,14          | 17,3                   |
| 3.1 | Đất cây xanh, Thể dục thể thao      | 1,83              | 4,83          |                        |
| 3.2 | Đất cây xanh cách ly                | 1,63              | 4,30          |                        |
| 4   | Đất giao thông nội bộ trong khu vực | 5,59              | 14,76         | 28,0                   |
| 5   | Mặt nước                            | 0,34              | 0,90          |                        |
| II  | <b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>           | 16,81             | 44,39         |                        |
| 1   | Đất dịch vụ thương mại tổng hợp     | 12,07             | 31,87         |                        |
| 2   | Đất giao thông                      | 4,74              | 12,52         |                        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>37,87</b>      | <b>100,00</b> |                        |

**c) Điểm số 3:** Gắn liền với khu đô thị Cát Tiến, định hướng phát triển chuyên ngành du lịch, khai thác lợi thế về giao thông đối ngoại, cảnh quan biển, núi để phát triển du lịch sinh thái biển, du lịch tâm linh; mở rộng không gian tiếp giáp mặt biển, tổ chức các không gian dịch vụ, công cộng phục vụ cộng đồng, tăng giá trị sử dụng đất khu đô thị.

*John*  
3

## BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

(Quy mô dân số: 10.000 người)

| Stt | Chức năng sử dụng                                          | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%) | Chỉ tiêu<br>(m <sup>2</sup> /người) |
|-----|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|
| I   | ĐẤT ĐƠN VỊ Ở                                               | 146,24            | 67,35        | 97,5                                |
| 1   | Đất công trình công cộng                                   | 13,19             | 6,07         | 13,2                                |
| 1.1 | Đất giáo dục                                               | 5,80              |              |                                     |
|     | <i>Trường Trung học phổ thông</i>                          | 2,95              |              |                                     |
|     | <i>Trường Tiểu học cơ sở</i>                               | 1,82              |              |                                     |
|     | <i>Trường Mầm non</i>                                      | 1,03              |              |                                     |
| 1.2 | Đất công trình công cộng                                   | 5,17              |              |                                     |
| 1.3 | Đất y tế                                                   | 0,99              |              |                                     |
| 1.4 | Quảng trường trung tâm                                     | 1,23              |              |                                     |
| 2   | Đất nhóm nhà ở                                             | 68,27             | 31,44        | 68,3                                |
| 2.1 | Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang                        | 14,32             |              |                                     |
| 2.2 | Đất nhóm nhà quy hoạch mới                                 | 27,92             |              |                                     |
| 2.3 | Đất nhóm nhà ở biệt thự nghỉ dưỡng                         | 14,40             |              |                                     |
| 2.4 | Đất nhóm nhà ở chung cư thương mại                         | 11,63             |              |                                     |
| 3   | Đất công viên, thể dục thể thao                            | 24,80             | 11,42        | 24,8                                |
| 4   | Đất hành lang kỹ thuật<br>(Mương, suối + hành lang bảo vệ) | 11,35             | 5,23         | 11,4                                |
| 5   | Đất giao thông nội bộ trong khu vực                        | 28,63             | 13,19        | 28,6                                |
| II  | ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở                                         | 70,89             | 32,65        |                                     |
| 1   | Đất dịch vụ thương mại tổng hợp                            | 27,80             | 12,80        |                                     |
| 2   | Đất dịch vụ du lịch gắn liền với biển                      | 6,57              | 3,03         |                                     |
| 3   | Đất công trình công cộng                                   | 14,47             | 6,66         |                                     |
| 4   | Đất giao thông đối ngoại                                   | 19,73             | 9,09         |                                     |
| 5   | Bãi đậu xe                                                 | 2,32              | 1,07         |                                     |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                           | <b>217,13</b>     | <b>100</b>   |                                     |

### 5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

#### a) Khu dịch vụ trung chuyển hàng hóa:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.
- Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

#### b) Khu dịch vụ thương mại tổng hợp:

*Th*  
4

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng:  $\geq 7$  tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.
- Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

**c) Khu dịch vụ du lịch:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao xây dựng: 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6 lần.
- Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

**d) Khu nhà ở chung cư thương mại:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng:  $\geq 9$  tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.
- Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

**đ) Khu nhà ở liên kế:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.
- Tầng cao xây dựng: 2-5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3 lần.
- Khoảng lùi: trùng với chỉ giới đường đỏ.

**e) Khu nhà ở biệt thự:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng:  $\leq 3$  tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.
- Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

**g) Khu công trình công cộng:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- Khoảng lùi: lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

**h) Khu công trình công cộng (hướng biển):** Không xây dựng công trình tại khu vực này. Chỉ cho phép bố trí dù che nắng. Trong một số trường hợp cụ thể có thể sử dụng sàn lắp ghép di động để phục vụ cho các đợt sinh hoạt cộng đồng.

**6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**a) San nền:**

*Jul*  
5

- Khu vực Điểm số 1: Cao độ nền xây dựng từ +12,50 đến +16,5m, hướng dốc từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam về phía sông Cạn và qua Quốc lộ 1A.

- Khu vực Điểm số 2: Cao độ nền xây dựng từ + 9,85m đến +11,0m, hướng dốc về hai phía từ Tây sang Đông và Nam ra Bắc về phía sông Cạn và sông La Vỹ.

- Khu vực Điểm số 3: Cao độ nền xây dựng từ + 3,5m đến +4,8m, hướng dốc từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam về hai phía sông Cây Bông và sông Cái qua cầu Cát Tiến mới.

**b) Thoát nước mưa:** Hướng thoát chính của từng khu vực:

- Lưu vực 1: Từ trục trung tâm chia làm hai hướng thoát, thoát nước về hành lang thoát nước dọc tuyến đường sắt thoát ra hướng sông Cạn; hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông thoát nước qua đường Quốc lộ 1A thoát ra phía sông La Vỹ.

- Lưu vực 2: Từ đường trục Khu kinh tế nối dài hướng thoát về phía Bắc và từ Đông sang Tây về nhánh mương hiện trạng qua cầu Nhơn Thành mới của tuyến đường trục Khu kinh tế. Hướng thoát về phía Nam và từ Tây sang Đông về nhánh sông Cạn.

- Lưu vực 3: Giữ nguyên hành lang thoát nước của các nhánh mương, suối hiện trạng trong khu vực trung tâm, qua các cống thoát nước dọc tuyến đường trục Khu kinh tế nối dài; hướng thoát chính: Từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông về sông Cây Bông và sông Cái qua cầu Cát Tiến.

**c) Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: bao gồm trục đường Quốc lộ 19B lộ giới 30m, đường ĐT640 lộ giới 30m; ĐT635 lộ giới 45m và tuyến đường trục Khu kinh tế nối dài mới lộ giới 65m. Tuyến liên khu vực nối khu Logistics lộ giới 30m theo hướng Bắc Nam và hướng Đông Tây.

- Các tuyến giao thông phân khu vực có lộ giới từ 14m đến 30m. Hệ thống tuyến đường gom chạy song song với tuyến đường trục Khu kinh tế nối dài.

- Giao thông phân khu và nội bộ: Lộ giới từ 14m đến 18m.

**d) Cấp điện:**

- Nguồn điện: Đầu nối vào đường dây 35/22KV dọc đường Quốc lộ 1A và tuyến hiện trạng trên trục đường đô thị.

- Tổng công suất điện quy hoạch: 6.552KVA.

**đ) Cấp nước:**

- Nguồn nước: đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thị xã An Nhơn và đô thị Cát Tiến.

- Lưu lượng cấp nước:

+ Điểm số 1: 474m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

+ Điểm số 2: 2.368m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

7/6



+ Điểm số 3:  $4.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

**e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải:  $2.650\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

+ Khu vực 1 : Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng, thu gom nước thải theo hướng từ Tây sang Đông ra hướng Quốc lộ 1A tới trạm xử lý nước thải tập trung của phường Nhơn Thành và thị xã An Nhơn theo quy hoạch chung.

+ Khu vực 2 : Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng, thu gom nước thải tự chảy theo hướng từ Bắc xuống Nam ra hướng Quốc lộ 1A tới trạm xử lý nước thải tập trung của phường Nhơn Thành và thị xã An Nhơn theo quy hoạch chung..

+ Khu vực 3 : Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng, thu nước thải theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông tới trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị Cát Tiến theo quy hoạch chung.

- Vệ sinh môi trường:

+ Nghĩa trang: Các mộ, mả nằm trong khu vực quy hoạch di dời về nghĩa trang tập trung của từng địa phương.

+ Rác thải sinh hoạt: được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn tập trung của từng địa phương.

**g) Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm điện thoại, đường truyền internet, truyền hình cáp được xây dựng kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Mạng lưới thông tin liên lạc cấp cho khu vực quy hoạch đấu nối từ mạng lưới viễn thông chung hiện có của từng khu vực. Đấu nối bưu cục hiện hữu của phường Nhơn Thành, Cát Tiến. 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. Mạng lưới phân phối phân đi nối phải bố trí trong các hộp gen, tuyến cáp kỹ thuật để tạo cảnh quan.

**7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Ban hành kèm 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. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp UBND thị xã An Nhơn, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; đưa mốc giới ra thực địa và gửi hồ sơ quy hoạch để lưu trữ theo quy định; lập kế hoạch thực hiện, phân định cụ thể các quỹ đất theo đồ án quy hoạch phân khu để giao các ngành và địa phương tổ chức thực hiện.



3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND thị xã An Nhơn, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý, 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, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Ban Quản lý Khu Kinh tế; Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có 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. /



**Phan Cao Thắng**