

Số: 1716 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 22 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Không gian phát triển đô thị, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ,
du lịch và Bến Siêu du thuyền Đề Gi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; 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 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; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1681/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Cát, đến năm 2040 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ, đến năm 2035;

Căn cứ Kết luận số 498-KL/TU ngày 21/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 3482/UBND-KT ngày 27/4/2025 của UBND tỉnh về nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Không gian phát triển đô thị, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, du lịch và Bến Siêu du thuyền Đề Gi;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 139/TTr-SXD ngày 21/5/2025 và thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 22/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Không gian phát triển đô thị, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, du lịch và Bến Siêu du thuyền Đề Gi.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: bao gồm một phần diện tích thị trấn Cát Khánh, xã Cát Minh (huyện Phù Cát); xã Mỹ Cát, Mỹ Chánh, Mỹ Thành, Mỹ Thọ, Mỹ An (huyện Phù Mỹ) và diện tích mặt nước đầm Đề Gi. Khu vực quy hoạch có giới cận:

- Phía Bắc giáp: Dự án cảng biển Phù Mỹ và các khu dân cư hiện hữu xã Mỹ Thành, Mỹ Chánh; Mỹ Thọ.

- Phía Nam giáp: Đường tỉnh lộ ĐT 633 và khu dân cư hiện hữu thị trấn Cát Khánh.

- Phía Đông giáp: Biên Đông.

- Phía Tây giáp: Đường ĐT 639 và các khu dân cư hiện hữu xã Cát Minh (huyện Phù Cát), xã Mỹ Cát, Mỹ Thọ, Mỹ Chánh (huyện Phù Mỹ).

b) Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 5.162ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch không gian phát triển đô thị, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, du lịch và bến Siêu du thuyền Đề Gi; Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ, Phù Cát.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Phân khu chức năng: Tổng diện tích quy hoạch khoảng **5.162 ha**, bao gồm:

* **Khu vực phía ven biển phía Đông đầm Đề Gi** (từ cửa biển Đề Gi đến giáp dự án Khu cảng biển Phù Mỹ), bao gồm 11 phân khu chức năng:

- **Phân khu số 1:** Khu đô thị nghỉ dưỡng Siêu du thuyền Trung tâm, diện tích 262,2 ha. Bao gồm 01 Trung tâm hội nghị, triển lãm, dịch vụ, khách sạn cao cấp; Khu dịch vụ bến siêu du thuyền thấp tầng, các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, các khu đô thị nghỉ dưỡng cao cấp có chức năng hỗn hợp (trong đó đất ở chiếm tỷ lệ tối đa 40%), đất quảng trường du thuyền, công viên cây xanh, giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

- **Phân khu số 2:** Khu dân cư và tổ hợp khách sạn biểu tượng, diện tích 216,7 ha. Bao gồm khu khách sạn quốc tế; khu dân cư mới kết hợp phục vụ tái định cư các dự án khu vực xã Mỹ Thành.

- **Phân khu số 3:** Khu dân cư và sân golf quốc tế, diện tích 268,8 ha. Bao gồm khu xây dựng sân golf (đất cây xanh TĐTT, đất dịch vụ - du lịch xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp), khu dân cư mới kết hợp phục vụ tái định cư các dự án tại xã Mỹ Thành.

- **Phân khu số 4:** Khu đô thị nghỉ dưỡng phía Đông đầm Đề Gi 01, diện tích 290,3 ha. Quy hoạch các khu đô thị nghỉ dưỡng có chức năng hỗn hợp (trong đó đất ở chiếm tỷ lệ tối đa 40%), công viên ven đầm Đề Gi.

- **Phân khu số 10:** Khu du lịch nghỉ dưỡng và công viên giải trí biển Mỹ Thành, diện tích 272,3 ha, bao gồm đất xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng, đất khu dịch vụ du lịch ven biển, bãi đỗ xe; Quy hoạch chuyển đổi chức năng khu nuôi tôm Việt Úc sang chức năng Công viên chuyên đề (công viên giải trí Biển), thực hiện khi đảm bảo các điều kiện triển khai.

- **Phân khu số 11:** Khu đô thị nghỉ dưỡng Đông đầm Đề Gi 02: Diện tích 206,5 ha. Quy hoạch các khu đô thị nghỉ dưỡng có chức năng hỗn hợp (trong đó đất ở chiếm tỷ lệ tối đa 40%).

- **Phân khu số 12:** Khu đô thị nghỉ dưỡng Đông đầm Đề Gi 03, diện tích 138,7 ha. Quy hoạch khu đô thị nghỉ dưỡng có chức năng hỗn hợp (trong đó đất ở chiếm tỷ lệ tối đa 40%); quy hoạch công viên ven biển phục vụ cộng đồng. Giữ nguyên Trạm biến áp 110KV Mỹ Thành hiện hữu.

- **Phân khu số 13:** Khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng cao cấp núi Gấm, diện tích 167,3 ha, bao gồm khu du lịch nghỉ dưỡng núi, khu dịch vụ phía Nam cảng Phù Mỹ.

- **Phân khu số 17:** Khu dân cư hiện hữu kết hợp tái định cư xã Mỹ Thành, diện tích 114,4 ha; Bao gồm cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu thôn Vĩnh Lợi 1, 2, 3 và các công trình hạ tầng xã hội; Quy hoạch khu dân cư mới kết hợp phục vụ các dự án tái định cư xã Mỹ Thành.

- **Phân khu số 20:** Điểm du lịch cộng đồng ven biển Tân Phụng, huyện Phù Mỹ, diện tích 144,2 ha. Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu theo hướng trở thành điểm du lịch cộng đồng ven biển phục vụ du lịch; Giữ nguyên nghĩa địa hiện hữu, trồng cây xanh cách ly bao quanh.

- **Phân khu số 21:** Khu đô thị cửa biển Đề Gi, diện tích 45,9 ha; thực hiện cơ bản theo quy hoạch chung đô thị Cát Khánh đã được phê duyệt; Cập nhật dự án khu dân cư tái định cư An Quang; Điều chỉnh mở rộng Cảng cá Đề Gi, từng bước đầu tư nâng cấp thành cảng phục vụ du lịch khi đảm bảo các điều kiện; xây dựng công viên ven biển Đề Gi, công trình biểu tượng...

* **Khu vực phía ven biển phía Tây, Bắc đầm Đề Gi** (thuộc các xã Cát Minh (huyện Phù Cát), Mỹ Cát, Mỹ Chánh, Mỹ Thành (huyện Phù Mỹ), bao gồm 06 phân khu chức năng:

- **Phân khu số 6:** Khu đô thị sinh thái phía Tây đầm Đề Gi 01, diện tích 287,4 ha. Quy hoạch theo hướng khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp mật độ thấp, kết hợp cải tạo nạo vét mặt nước đầm, trồng phục hồi hệ sinh thái cây rừng ngập mặn.

- **Phân khu số 7:** Khu đô thị sinh thái phía Tây đầm Đề Gi 02, diện tích 199,8 ha. Quy hoạch theo hướng khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp mật độ thấp, kết hợp cải tạo nạo vét mặt nước đầm, trồng phục hồi hệ sinh thái cây rừng ngập mặn; Quy hoạch khu dân cư mới kết hợp phục vụ tái định cư.

- **Phân khu số 8:** Khu đô thị sinh thái phía Tây đầm Đề Gi 03, diện tích 246,2 ha. Quy hoạch khu nghỉ dưỡng dành cho người cao tuổi, khu biệt thự nghỉ dưỡng siêu cao cấp núi.

- **Phân khu số 9:** Khu đô thị sinh thái phía Tây đầm Đề Gi 04, diện tích 226,1 ha. Quy hoạch theo hướng khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp mật độ thấp, kết hợp cải tạo nạo vét mặt nước đầm, trồng phục hồi hệ sinh thái cây rừng ngập mặn.

- **Phân khu số 18:** Khu dân cư hiện hữu kết hợp tái định cư Trung tâm đô thị Mỹ Thành, diện tích 141,8 ha. Ưu tiên quy hoạch mở rộng khu vực trung tâm xã Mỹ Thành về phía Đông Nam, quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội đạt tiêu chuẩn đô thị loại V (Chợ trung tâm, Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao, sân vận động cấp đô thị, Trung tâm y tế, trường PTTH, trường mầm non mới, trường tiểu học, trung học cơ sở hiện hữu); Cải tạo mở rộng hệ thống đường giao thông, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị loại V.

- **Phân khu số 19:** Khu dân cư hiện hữu kết hợp tái định cư xã Cát Minh, diện tích 16,2 ha. Quy hoạch khu dân cư mới kết hợp phục vụ tái định cư các dự án khu vực xã Cát Minh, di dời vị trí Chợ muối hiện hữu, bổ sung quy hoạch chợ mới theo quy hoạch chung xã Cát Minh.

*** Khu vực phía Nam đầm Đề gi, bao gồm:**

Phân khu số 5: Khu đô thị nghỉ dưỡng Nam Đề Gi, diện tích 141,5 ha. Quy hoạch Khu chức năng hỗn hợp đô thị, dịch vụ du lịch ven đầm (bao gồm đất nhóm nhà ở, khu biệt thự nghỉ dưỡng núi, các khu dịch vụ tiện ích nội bộ, hệ thống công viên cây xanh).

*** Các khu vực phát triển đô thị kết hợp dịch vụ trên mặt nước đầm Đề Gi, bao gồm 03 phân khu:**

- **Phân khu 16.1:** Khu đô thị, dịch vụ du lịch nổi Nam đầm Đề Gi, diện tích 225 ha (thị trấn Cát Khánh, xã Cát Minh). Trong đó diện tích mặt nước khoảng 190 ha. Bao gồm 01 khu dịch vụ du lịch trên bờ; khu đô thị nghỉ dưỡng có chức năng hỗn hợp; khu dịch vụ - du lịch nổi trên mặt nước đầm Đề Gi.

- **Phân khu 16.2:** Khu đô thị, dịch vụ du lịch nổi Trung tâm đầm Đề Gi, diện tích 187 ha (xã Mỹ Thành), trong đó diện tích mặt nước khoảng 146 ha. Quy hoạch khu dịch vụ hỗn hợp thấp tầng (phố thương mại, khách sạn); khu dịch vụ trên bờ, khu đô thị nghỉ dưỡng có chức năng hỗn hợp; khu dịch vụ - du lịch nổi

trên mặt nước đầm Đề Gi với Câu lạc bộ siêu du thuyền, khách sạn nổi Siêu du thuyền, nạo vét đầm đảm bảo độ sâu luồng 5m (đón du thuyền dài 100m).

- **Phân khu 16.3** (Khu đô thị, dịch vụ du lịch nổi Bắc đầm Đề Gi): Diện tích 160 ha, trong đó diện tích mặt nước 120,7 ha. Quy hoạch khu đô thị nghỉ dưỡng có chức năng hỗn hợp (đất ở chiếm tỷ lệ tối đa 40%); khu dịch vụ - du lịch nổi trên mặt nước đầm Đề Gi.

- **Phân diện tích mặt nước đầm Đề Gi còn lại:** Tiếp tục cải tạo vệ sinh môi trường, phục hồi hệ sinh thái tự nhiên, trồng rừng ngập mặn. Định hướng điều chỉnh vị trí chức năng Khu neo đậu tàu cá và tránh trú bão là đầm Đề Gi về khu vực phía Bắc tỉnh (thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch hệ thống cảng cá, khu neo đậu nghề cá tỉnh Bình Định giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến 2050)

* **Khu vực mặt nước biển:** Bao gồm 2 phân khu chức năng:

- **Phân khu 14:** Khu tổ hợp dịch vụ bến Siêu du thuyền và tháp Hải Đăng, diện tích khoảng 120 ha (sử dụng mặt nước biển). Quy hoạch 01 công trình dịch vụ hỗn hợp, tháp Hải Đăng (công trình kiến trúc biểu tượng đặc biệt), hệ thống bến đỗ siêu du thuyền.

- **Phân khu 15:** Bến du thuyền kết hợp dịch vụ du thuyền phía Nam, diện tích 50ha (mặt nước biển).

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống đường giao thông chính (đường ven biển quốc gia, ĐT 633, ĐT639, ĐT 632, dự án đường kết nối QL1A xuống đường ven biển huyện Phù Mỹ, đường kết nối từ Quốc lộ 1A xuống đầm Đề Gi): Tiếp tục thực hiện theo các quy hoạch đã được duyệt. Bổ sung đường trục kết nối phía Tây đầm Đề Gi (lộ giới khoảng 30m).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Điều chỉnh bổ sung công suất cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường đảm bảo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai quy hoạch theo quy định.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan đề xuất phương án triển khai quy hoạch phân khu được duyệt, phù hợp theo quy định; kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh.

3. Đối với phân diện tích đất nằm trong khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng được quản lý theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ Trưởng Bộ Quốc phòng (tại các phân khu số 2, phân khu số 5, phân khu số 8, phân khu số 13): Giao Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh rà soát và khoanh vùng cụ thể để lấy ý kiến Bộ Quốc phòng về khu vực được phép thực hiện dự án trong giai đoạn triển khai tiếp theo.

4. Đối với dự án Xây dựng khu tái định cư Vĩnh Lợi, huyện Phù Mỹ nằm trong phân khu số 4: Giao Ban QLDA Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, đề xuất việc tạm dừng thực hiện dự án, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

5. Giao Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh, các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Ban QLDA Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Phù Mỹ, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chủ động rà soát, xử lý, giải quyết các nội dung có liên quan đến quy hoạch phân khu được quyết, đảm bảo việc triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các nội dung quy hoạch phân khu trước đây thuộc phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Không gian phát triển đô thị, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, du lịch và Bến Siêu du thuyền Đê Gi được duyệt.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Ban QLDA Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Phù Mỹ, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K3, K13, K16, K18, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng

Phụ lục: Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh)

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất quy hoạch	5.162,0	100
1	Nhóm nhà ở	294,91	5,7
-	<i>Nhóm nhà ở hiện hữu, chỉnh trang</i>	<i>175,09</i>	<i>3,4</i>
-	<i>Nhóm nhà ở mới</i>	<i>119,82</i>	<i>2,3</i>
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.148,48	22,3
3	Y tế	2,30	0,0
4	Văn hóa, thể dục thể thao	181,59	3,5
5	Giáo dục	8,93	0,2
6	Cây xanh sử dụng công cộng	385,63	7,5
7	Cây xanh chuyên dụng	128,24	2,5
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	103,12	
9	Cơ quan, trụ sở	1,54	0,0
10	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	123,69	2,4
11	Khu dịch vụ du lịch	956,73	18,5
12	Di tích, tôn giáo	0,75	0,0
13	An ninh	1,22	0,0
14	Quốc phòng	1,61	0,0
15	Nghĩa trang	36,54	0,7
16	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác	705,13	13,7
17	Mặt nước (hồ,sông, đầm, kênh mương)	977,26	18,9
18	Mặt nước ven biển	207,00	4,0