

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư, dịch vụ du lịch Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và 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 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 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 05/6/2024 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 4519/QĐ-UBND ngày 28/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Cát đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh việc phê duyệt điều chỉnh 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;

Căn cứ Kết luận số 561-KL/TU ngày 13/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 4107/UBND-KT ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ du lịch Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 142/TTr-SXD ngày 23/5/2025 và ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Phiếu trình xin ý kiến ngày 10/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ du lịch Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát.

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

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc thôn Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Suối, hành lang thoát lũ;
- Phía Nam giáp: Núi hòn Xanh;
- Phía Đông giáp: Dự án khác;
- Phía Tây giáp: Đường ĐT 639.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 33,64 ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là khu ở mới, dịch vụ, du lịch hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan ven biển của huyện Phù Cát. Cụ thể hóa điều chỉnh 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 Đề Gi, huyện Phù Cát đã được phê duyệt.

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở xây dựng nhà ở	84.344,53	25,07
	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	44.736,83	
	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	39.607,71	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	6.302,23	1,87
	<i>Đất văn hóa</i>	1.314,26	
	<i>Đất y tế</i>	1.332,26	
	<i>Đất giáo dục</i>	3.655,71	
3	Đất thương mại dịch vụ	16.583,59	4,93
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	71.196,40	21,17

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
5	Đất cây xanh cách ly	7.552,73	2,25
6	Mặt nước	4.846,39	1,44
7	Bãi đỗ xe	6.071,09	1,80
8	Đất đường giao thông- HTKT	139.482,63	41,47
Tổng cộng		336.379,60	100

b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số toàn khu vực: khoảng 2.400 người.
- Đất nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng tuân thủ theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD; Chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng không bao gồm tum thang, tầng kỹ thuật; Mẫu nhà xây dựng thống nhất về hình thức kiến trúc, chiều cao tầng theo từng dãy. Số lượng khoảng 444 căn.
- Đất nhà ở biệt thự: Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng; Mật độ xây dựng tuân thủ theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD; Số lượng khoảng 145 căn.
- Đất công trình hạ tầng xã hội, bao gồm các công trình nhà văn hóa, trường học, y tế, công cộng; Chiều cao xây dựng khoảng 04 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Đất thương mại dịch vụ: Chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng (khuyến khích xây dựng tầng hầm). Mật độ xây dựng tuân thủ theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 5%.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền quy hoạch thấp nhất +3,80, cao nhất +8,30. Hướng dốc san nền từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông.
- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom và đầu nối với hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường sau đó thoát ra tuyến suối hiện trạng chỉnh tuyến khẩu độ tối thiểu 5m, đầu nối với tuyến suối hiện trạng ở phía Bắc khu đất.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến đường ĐT 639 tại 02 vị trí.
- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới từ 16 m - 34m.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước sạch hiện có dọc đường ĐT 639. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.085 m³/ngày.đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè dọc các tuyến đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ theo quy định phòng cháy và chữa cháy.

d) Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ đường dây 22kV dọc đường ĐT 639. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 3.425 kVA.

- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc được quy hoạch ngầm.

đ) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 514 m³/ngày.đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển để xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, triển khai các bước tiếp theo quy định.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, 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 về chủ trương đầu tư, thủ tục chấp thuận đầu tư... và các vấn đề liên quan khác, đảm bảo việc triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng