ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÁT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4196/QĐ-UBND	*Phù Cát, ngày 12 tháng 9 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 3229/QĐ-UBND ngày 29/08/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát;

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 Công văn số 6890/UBND-KT ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 1615/SKHĐT-KTN ngày 17/6/2024 của Sở Kế hoạch và đầu tư về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát;

Căn cứ Công văn số 1219/SCT-KHTCTH ngày 18/6/2024 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát;

Căn cứ Công văn số 1429/SGTVT-GT ngày 01/7/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát;

Căn cứ Công văn số 3037/SXD-QHKT ngày 29/8/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát (lần 2);

Căn cứ Công văn số 2062/UBND-KTHT của UBND huyện Phù Cát về việc triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh;

Căn cứ Quyết định số 6426/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND huyện Phù Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 48/TTr- KTHT ngày 10/9/2024.

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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh.

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

* Khu vực quy hoạch thuộc thôn Thắng Kiên, xã Cát Khánh, huyện Phù Cát; có giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Nghĩa địa và đất nông nghiệp hiện trạng;

+ Phía Đông giáp: Đường tỉnh lộ 639 và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

* Quy mô diện tích lập quy hoạch: 41,618 ha

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung đô thị Cát Khánh; xây dựng khu đô thị mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ và hiện đại theo tiêu chuẩn của khu dân cư thuộc đô thị loại V.

Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất nhà ở (1.120 thửa)**	**169.172,3**	**40,65**
-	*Đất nhà ở liền kề (981 thửa)*	*140.122,3*	*33,67*
-	*Đất nhà ở biệt thự (139 thửa)*	*29.050,0*	*6,98*
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**51.050,7**	**12,27**
-	*Đất công cộng, hành chính đơn vị ở*	*1.600,0*	*0,38*
-	*Đất giáo dục*	*6.770,0*	*1,63*
-	*Đất cây xanh sử dụng công cộng*	*36.264,7*	*8,71*
-	*Đất thể dục thể thao*	*6.416,0*	*1,54*
3	**Đất công trình dịch vụ**	**14.560,8**	**3,50**
4	**Đất giao thông và HTKT**	**181.396,7**	**43,58**
-	*Bãi đỗ xe*	*6.675,4*	*1,60*
-	*Trạm Xử lý nước thải*	*1.318,2*	*0,32*
-	*Đường giao thông*	*173.403,1*	*41,67*
Tổng diện tích quy hoạch		**416.180,4**	**100,00**

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

* Tổng diện tích đất quy hoạch: 41,6 ha (416.180,4 m^2)

* Quy mô dân số quy hoạch: 4.032 người.

- Đất nhà ở, gồm:

+ Đất nhà ở liền kề: tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Số tầng từngdãy nhà thống nhất theo từng dãy phố. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.

+ Đất nhà ở biệt thự: tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng. Mật độ xâydựng cụ thể theo quy định quản lý xây dựng.

- Đất công trình hạ tầng xã hội:

+ Công trình khu sinh hoạt cộng đồng: 0,05 ha/công trình. Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Công trình y tế: 0,05 ha/công trình. Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Công trình Trạm phòng cháy chữa cháy: 0,06 ha/công trình. Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Công trình giáo dục: quy mô 0,67 ha. Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Đất thể dục thể thao: 0,64 ha. Tầng cao tối đa 1 tầng, Mật độ xây dựng tối đa 10%

- Đất cây xanh công viên sử dụng công cộng: diện tích 3,63 ha; mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Đất công trình dịch vụ: bao gồm 06 khu đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, tổng diện tích 14.560,8 m^2, cụ thể:

+ Công trình thương mại dịch vụ có lưu trú (TM1): Diện tích 3537,2 m^2, mật độ xây dựng tối đa 73%, tầng cao 2-9 tầng, hệ số sử dụng đất 6,57 lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ không lưu trú (TM2): Diện tích 2240,6 m^2, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 2-9 tầng, hệ số sử dụng đất 5,85 lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ có lưu trú (TM3): Diện tích 2325,0 m^2, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 2-9 tầng, hệ số sử dụng đất 5,58 lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ có lưu trú (TM4): Diện tích 2184,0 m^2, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 2-9 tầng, hệ số sử dụng đất 5,58 lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ không lưu trú (TM5): Diện tích 2090,0 m^2, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,25 lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ không lưu trú (TM6): Diện tích 2184,0 m^2, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,25 lần.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật gồm: đường giao thông, các bãi đồ xe và hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khoảng lùi xây dựng: Được quy định chi tiết tại bản vẽ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng kèm theo.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Trục đường ĐT639 lộ giới 30m.

- Các trục giao thông chính khu vực: Trục chính Đông Tây, lộ giới 34m (vỉa hè 6mx2, lòng đường 9mx2, dải phân cách 4m); đường chính khu vực lộ giới 24m (vỉa hè 6mx2, lòng đường 12m).

- Giao thông nội bộ: quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 16m (vỉa hè 4mx2, lòng đường 8m); lộ giới 20m (lòng 8m,vỉa hè 6mx2); mở rộng đường tiếp giáp cây xăng ở phía Đông Nam khu đất lộ giới 15,5m (vỉa hè 3,5m + lòng đường 8m + vỉa hè 4m) kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch với nhau.

b. San nền, thoát nước mưa:

- Hướng san nền thấp dần từ Tây sang Đông, cao độ nền lựa chọn: từ +4,6m - +5,0m.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát chính theo các tuyến cống hộp dọc các tuyến đướng, thoát từ Tây sang Đông và thoát ra sông Đào theo quy hoạch chung đô thị Cát Khánh. Xây dựng đoạn cống thoát nước phía Đông (qua khu trung tâm hành chính quy hoạch mới) để thu toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch thoát về sông Đào.

c. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ Nhà máy nước Cát Khánh qua hệ thống đường ống cấp nước hiện hữu dọc ĐT 639. Quy hoạch các trụ PCCC theo tiêu chuẩn. Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt dự kiến khoảng 1.020,2 m^3/ngày.đêm.

d. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thu gom riêng, nước thải được thu gom dẫn về khu xử lý nước thải tạm thời phía Đông Nam dự án

Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tại phía Đông Nam dự án, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn dùng để tưới cây. Về lâu dài sau khi Khu xử lý nước thải đô thị Cát Khánh được đầu tư xây dựng, chuyển chức năng thành trạm bơm trung chuyển về Khu xử lý nước thải.

Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 653,8 m^3/ng.đêm.

e. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Hệ thống điện sử dụng mạng lưới đi ngầm, nguồn điện lấy từ hệ thống điện lưới quốc gia từ tuyến điện 22KV hiện hữu. Điều chỉnh tuyến điện nổi 22KV hiện hữu đi ngầm đoạn qua dự án, chiều dài tuyến khoảng 400m. Hệ thống cấp điện trong khu quy hoạch là hệ thống điện ngầm. Tổng công suất phụ tải trong khu quy hoạch là 7.419,8 kW.

- Hệ thống thông tin liên lạc: hệ thống thông tin đi ngầm.

f. Thu gom và xử lý rác thải: Rác thải được thu gom và đưa đi xử lý theo quy định.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- 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.

- Giao Phòng KT&HT huyện chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, cắm mốc ranh giới quy hoạch và gửi hồ sơ cho các cơ quan liên quan, thực hiện lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

- Giao các phòng, ban, đơn vị liên quan và UBND xã Cát Khánh theo chức năng, nhiệm vụ của mình, có trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường huyện; Chủ tịch UBND xã Cát Khánh và Thủ trưởng các 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 huyện;
- Phòng NN&PTNT huyện;
- Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện;
- VP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT.

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

Bùi Quốc Nghị