

Số: /QĐ-UBND

Phù Mỹ, ngày tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Phù Mỹ
và các dự án lân cận

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; 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;

Căn cứ 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 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 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 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 07/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ đến năm 2035; Quyết định số 3918/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh về việc 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 11/QĐ-UBND ngày 02/01/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu công nghiệp Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 9690/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Phù Mỹ về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Thọ, huyện Phù Mỹ đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 9691/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Phù Mỹ về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ An, huyện Phù Mỹ đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 10177/ UBND-KT ngày 17/12/2024 của UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ khu công nghiệp Phù Mỹ và các dự án lân cận;

Căn cứ Quyết định số 11073/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phù Mỹ về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Phù Mỹ và các dự án lân cận;

Căn cứ Văn bản số 1708/UBND-KT ngày 05/3/2025 của UBND tỉnh về việc một số vấn đề liên quan quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Phù Mỹ và các dự án lân cận;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện tại Tờ trình số 17/TTr-KTHTĐT ngày 09/3/2025 và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 37/TTr-BQL ngày 06/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Phù Mỹ và các dự án lân cận.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch gồm 02 điểm tái định cư (TĐC), cụ thể như sau:

2.1. Điểm TĐC số 1 (Mỹ An)

- Vị trí: thuộc xã Mỹ An, huyện Phù Mỹ, có giới cận:
 - + Phía Bắc giáp : Nhà máy điện mặt trời Phù Mỹ;
 - + Phía Nam giáp : Khu tái định cư di dời dân vùng thiên tai xã Mỹ An;
 - + Phía Đông giáp : Tuyến đường ven biển (ĐT.639);
 - + Phía Tây giáp : Đất quy hoạch phát triển đô thị theo quy hoạch vùng.
- Diện tích quy hoạch: khoảng 33,36 ha.

2.2. Điểm TĐC số 2 (Mỹ Thọ)

- Vị trí: thuộc xã Mỹ Thọ, huyện Phù Mỹ, có giới cận:
- + Phía Bắc giáp : Đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp : Đất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp : Kênh thủy lợi hiện hữu;
- + Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện hữu.
- Diện tích quy hoạch: khoảng 24,66 ha.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng khu tái định cư phục vụ dự án Khu công nghiệp Phù Mỹ và các dự án lân cận, có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại V; đảm bảo kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, khớp nối với hạ tầng các dự án, quy hoạch lân cận.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Điểm TĐC số 1 (Mỹ An): Tổng diện tích quy hoạch là 333.697,3 m², cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	333.697,3	100,00
	Dân số quy hoạch (người)	4.558	
1	Đất ở mới (566thửa)	135.385,0	40,57
-	<i>Đất ở mới (có DT 300m² là 331 thửa)</i>	<i>99.868,0</i>	
-	<i>Đất ở liền lẻ (có DT 150m² là 235 thửa)</i>	<i>35.518,0</i>	
2	Đất chung cư nhà ở xã hội (700 căn)	18.018,0	5,40
3	Đất công trình hạ tầng xã hội	16.524,5	4,95
-	<i>Chợ</i>	<i>2.450,0</i>	
-	<i>Sinh hoạt khu dân cư</i>	<i>750,0</i>	
-	<i>Công trình y tế</i>	<i>762,5</i>	
-	<i>Trạm PCCC</i>	<i>512,5</i>	
-	<i>Trường tiểu học + THCS</i>	<i>8.524,0</i>	
-	<i>Trường mầm non</i>	<i>3.525,5</i>	
4	Đất cây xanh, TĐTT	21.290,0	6,38
5	Đất hành lang tuyến đường ven biển	9.356,8	2,80
6	Đất giao thông và HTKT	133.123,0	39,89
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>4.850,5</i>	

-	Đất khu xử lý nước thải SH	300,0	
-	Đường giao thông, kè taluy	127.972,5	38,35

4.2. Điểm TĐC số 2 (Mỹ Thọ): Tổng diện tích quy hoạch là 246.661,0 m², cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	246.661,0	
	Dân số quy hoạch (người)	1.379	
I	Đất đường giao thông đối ngoại	10.795,0	
II	Đất khu dân cư	235.866,0	100,0
1	Đất ở mới (383 thửa)	85.115,9	36,1
-	Đất ở mới (có DT 300 m ² là 174 thửa)	52.917,2	
-	Đất ở liền kề (có DT 150m ² là 209 thửa)	32.198,7	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	6.512,5	2,8
-	Sinh hoạt khu dân cư	500,0	
-	Công trình y tế	500,0	
-	Trạm PCCC	512,5	
-	Trường mầm non	2.000,0	
-	Trường tiểu học + THCS	3.000,0	
3	Công trình thương mại dịch vụ	6.050,0	2,6
4	Đất cây xanh, TĐTT	19.193,8	8,1
5	Đất hành lang tuyến đường QH 60m	21.460,2	9,1
6	Đất giao thông và HTKT khác	97.533,6	41,4
-	Bãi đỗ xe	2.308,7	
-	Đất khu xử lý nước thải SH	300,0	
-	Đường giao thông và HTKT khác	94.924,9	40,2

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Điểm TĐC số 1 (Mỹ An): Khu vực dự kiến tổ chức các khu chức năng như sau:

- Đất ở quy hoạch mới: Diện tích quy hoạch khoảng 13,54ha; dự kiến bố trí khoảng 566 thửa đất, trong đó diện tích điển hình 6mx25m = 150m² (235 thửa), 12mx25m = 300m² (331 thửa); mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

- Đất chung cư nhà ở xã hội: Diện tích khoảng 1,8 ha; dự kiến khoảng 700 căn; tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

- Đất công trình hạ tầng xã hội: Tổng diện tích khoảng 1,65 ha; bao gồm: Chợ, Điểm sinh hoạt khu dân cư, trạm y tế, trạm PCCC, 01 trường mầm non và 01

trường tiểu học + THCS; tầng cao 2- 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số SDD 1,2 lần.

- Đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 2,12 ha. Chỉ tiêu đất cây xanh là 4,67 m²/người đảm bảo quy định.

- Đất hành lang tuyến đường ven biển: là phần đất thuộc hành lang tuyến đường ven biển theo quy hoạch (lộ giới 45m), có tổng diện tích khoảng 0,94 ha.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng 13,31ha, bao gồm đất Khu xử lý nước thải, bãi đỗ xe, đất đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

5.2. Điểm số 2 (Mỹ Thọ): Khu vực dự kiến tổ chức các khu chức năng như sau:

- Đất ở quy hoạch mới: Tổng diện tích khoảng 8,51 ha, dự kiến khoảng 383 thửa đất, trong đó diện tích nền điển hình 6mx25m = 150 m² (209 thửa), 12mx25m = 300m² (174 thửa); Mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

- Đất công trình hạ tầng xã hội: Tổng diện tích khoảng 0,65 ha, bao gồm: Nhà sinh hoạt khu dân cư, đất công trình y tế, trạm PCCC; 01 trường mầm non và 01 trường tiểu học + THCS; Tầng cao 2-3 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số SDD 1,2 lần.

- Đất thương mại dịch vụ: 02 khu đất thương mại dịch vụ có lưu trú, diện tích 0,6 ha; Tầng cao tối đa 7 tầng; Mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 1,92ha, chỉ tiêu 13,9m²/người đảm bảo quy định.

- Đất hành lang tuyến đường ven biển (lộ giới 60m), tổng diện tích khoảng 2,14 ha.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng 9,75ha, bao gồm đất Khu xử lý nước thải, bãi đỗ xe, đất đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Điểm TĐC số 1 (Mỹ An)

a. Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch có địa hình cao so với các khu vực lân cận, do vậy thiết kế san nền chủ yếu là đào. Cao độ thiết kế được chọn phù hợp với cao độ thiết kế dự án tuyến đường ven biển và các khu dân cư lân cận. Tổng khối lượng đất đào khoảng 300.000 m³.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo hướng tự chảy.

- Nước mưa được thu gom theo các hố ga, dẫn thoát theo hệ thống công BTCT D600- D1500 tùy lưu vực, thoát ra hệ thống công thoát nước mưa của tuyến đường ven biển. Theo đó, đề xuất nâng cấp 02 tuyến công BTCT D1000 của dự án đầu tư xây dựng đường ven biển ĐT639 (đoạn Mỹ Thành – Lại Giang) thành 02 tuyến công BTCT D2000 để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu tái định cư.

c. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: là tuyến đường ven biển có lộ giới quy hoạch 45m, dự kiến đấu nối với tuyến đường ven biển tại 02 vị trí.

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến đường trục chính có lộ giới 32m (6m-8m-4m-8m-6m); 28m (5m-8m-2m-8m-5m).

+ Các tuyến đường nhánh có lộ giới 14,5m (4,5m-7,0m-3,0m); 16m (4,5m-7,0m-4,5m).

- Các tuyến đường có kết cấu bê tông nhựa, trên nền cấp phối đá dăm, vỉa hè lát gạch block hoặc đá granite.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ dự án Cấp nước các xã ven biển huyện Phù Mỹ.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo dạng hỗn hợp (mạng vòng kết hợp mạng cụt).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước dự kiến khoảng 900m³/ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước sử dụng ống HDPE đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

e. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường ven biển. Dự kiến bố trí 07 trạm biến áp có công suất 400kVA – 1250kVA để cấp điện cho dự án.

- Hệ thống điện được đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ. Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng đèn led có độ chói đảm bảo quy định.

g. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo hướng tự chảy. Nước thải sinh hoạt được thu gom về Khu xử lý nước thải phía Đông Bắc dự án để xử lý theo hồ sơ môi trường được duyệt. Về lâu dài, khi trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực được xây dựng thì điều chỉnh thành trạm bơm nước thải để đưa về trạm xử lý tập trung khu vực xử lý theo quy định.

- Chất thải rắn được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến đơn vị chức năng để xử lý theo quy định hiện hành.

6.2. Điểm TĐC số 2 (Mỹ Thọ)

a. Quy hoạch san nền

- Khu vực quy hoạch có địa hình thấp so với các khu vực lân cận, do vậy thiết kế san nền chủ yếu là đắp. Cao độ thiết kế được chọn phù hợp với cao độ các khu vực lân cận và đảm bảo không ngập lụt. Tổng khối lượng đất đắp khoảng: 360.000 m³, dự kiến sử dụng nguồn đất dôi dư từ Điểm số 1 – Khu tái định cư Mỹ An, cũng như từ các khu vực mỏ vật liệu khác.

b. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo hướng tự chảy. Nước mưa được thu gom theo các hố ga, dẫn thoát theo hệ thống cống BTCT D600 - D1000 tùy lưu vực, thoát ra các tuyến kênh mương hiện hữu phía Bắc và phía Nam dự án.

c. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại

+ Tuyến đường kết nối từ tuyến cao tốc Bắc Nam đến Khu công nghiệp Phù Mỹ có lộ giới quy hoạch là 60m.

+ Nâng cấp Tuyến đường Cầu sắt đi Ngõ Ái, lộ giới nâng cấp mặt đường từ 3m hiện trạng lên thành 9m, chiều dài khoảng 550m, để phục vụ người dân trong giai đoạn trước mắt (phía Bắc ranh giới quy hoạch).

- Giao thông nội bộ

+ Tuyến đường trục chính có lộ giới 30m (6m-8m-2m-8m-6m).

+ Các đường nhánh có lộ giới 14,5m (4,5m-7,0m-3,0m); 16m (4,5m-7,0m-4,5m) kết nối trục giao thông chính.

d. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: lấy từ dự án Cấp nước các xã ven biển huyện Phù Mỹ.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo dạng hỗn hợp (mạng vòng kết hợp mạng cụt). Tổng nhu cầu sử dụng nước dự kiến khoảng 440 m³/ngày.đêm.

- Hệ thống cấp nước sử dụng ống HDPE đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

e. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường ĐT632. Dự kiến bố trí 04 trạm biến áp có công suất 250kVA - 400kVA để cấp điện cho dự án.

- Hệ thống điện được đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ. Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng đèn led có độ chói đảm bảo quy định.

g. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo hướng tự chảy. Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 230 m³/ngày.đêm. Nước thải sinh hoạt được thu gom về Khu xử lý nước thải phía Đông Bắc dự án để xử lý theo hồ sơ môi trường được duyệt. Về lâu dài, khi trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực được xây dựng thì điều chỉnh thành trạm bơm nước thải để đưa về trạm xử lý tập trung khu vực xử lý theo quy định.

- Chất thải rắn được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi chôn lấp CTR huyện hoặc Khu xử lý chất thải rắn phía Bắc tỉnh để xử lý theo quy định.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, chuyển mốc giới ra ngoài thực địa, gửi hồ sơ đến các cơ quan liên quan để lưu trữ, phối hợp quản lý và triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Nông nghiệp và Môi trường huyện; Chủ tịch UBND xã Mỹ An, xã Mỹ Thọ; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh 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;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- TT. Huyện ủy (báo cáo);
- TT. HĐND huyện (báo cáo);
- CT, các PCT huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Lịch