

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị du lịch biển Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội**

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 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 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 390/QĐ-TTg ngày 24/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cát Tiến, huyện Phù Cát đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 8906/UBND-KT ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch biển Cát Tiến;

Căn cứ Quyết định số 4624/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch biển Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội

Căn cứ Văn bản số 2210/UBND-KT ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh về việc một số vấn đề liên quan Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch biển Cát Tiến, khu kinh tế Nhơn Hội;

Thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2020-2025 tại Hội nghị lần thứ 05 ngày 18/3/2025 về nội dung kinh tế - xã hội và Kết luận số 487-KL/TU ngày 20/3/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 90;

Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch và Báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch biển Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội số 34/TĐ-BQL ngày 20/3/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch biển Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, 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 du lịch biển Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

2.1 Phạm vi ranh giới: Khu vực quy hoạch thuộc thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, có giới cận:

- Phía Bắc giáp đường giao thông hiện hữu;
- Phía Nam giáp đường giao thông ra biển theo quy hoạch (40m);
- Phía Đông giáp bãi biển;

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

2.2 *Diện tích lập quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 31,45ha (314.518,9m²).

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023, cũng như đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-TTg ngày 24/02/2025.

- Nhằm hình thành khu đô thị mới kiểu mẫu, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại V; kết hợp quy hoạch khu công viên biển; các công trình thương mại, dịch vụ, du lịch biển...

- Làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề (388 thửa)	38.688,9	12,30
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	7.159,4	2,28
2.1	Đất công trình văn hoá (nhà SH cộng đồng)	575,6	
2.2	Đất công trình giáo dục	3.825,5	
2.3	Đất công trình y tế	527,6	
2.4	Đất công trình thương mại	2.230,7	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	78.588,4	24,99
4	Đất công trình dịch vụ du lịch	56.870,6	18,08
4.1	Đất công trình dịch vụ du lịch (khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp)	40.043,9	
4.2	Đất công trình dịch vụ du lịch (shophouse)	16.826,7	
5	Đất cơ quan, trụ sở (dự kiến bố trí Trạm biên phòng Cát Tiến)	2.020,1	0,64
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	131.191,5	41,71
6.1	Bãi đỗ xe	11.045,4	
6.2	Quảng trường biển	4.160,2	
6.3	Khu xử lý nước thải	300,0	
6.4	Đường giao thông và HTKT khác	115.685,9	
	Tổng	314.518,9	100,00

4.2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết: (có phụ lục kèm theo).

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

- Quy hoạch khu phát triển dân cư đô thị theo tiêu chuẩn khu đô thị mới, bao gồm 388 thửa đất xây dựng nhà ở, tầng cao tối đa 5 tầng; Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội bao gồm trung tâm thương mại, đất giáo dục (Trường mầm non, trường tiểu học kết hợp trung học cơ sở), đất công trình văn hoá (nhà sinh hoạt cộng đồng), đất công trình y tế, đất cây xanh công viên, bãi đỗ xe...

- Khu vực phía Bắc: Quy hoạch Khu quảng trường biển, nhà ở liền kề, đất quốc phòng (trạm kiểm soát biên phòng Cát Tiến), khu sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, trung tâm thương mại, bãi đỗ xe.

- Khu vực Trung tâm: Quy hoạch các khu nhà ở liền kề, đất giáo dục (Trường mầm non, trường tiểu học kết hợp trung học cơ sở).

- Khu vực phía Nam: Quy hoạch công trình du lịch (khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp), bãi đỗ xe đô thị và trạm xử lý nước thải.

- Khu vực phía Tây: Quy hoạch đất công trình dịch vụ du lịch (shop house).

- Khu vực phía Đông: Quy hoạch công viên biển công cộng phục vụ cộng đồng dân cư và khách du lịch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 San nền:

- Cao độ san nền theo hướng thấp dần từ Tây sang Đông.

- Cao độ san nền bảo đảm đồng bộ với các quy hoạch lân cận và phù hợp với cao độ hiện trạng, đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh. Cao độ san nền trong khu quy hoạch +3,50m đến +4,10m. Khu vực dọc tuyến kề biển chọn cao độ trung bình + 3,50m. Khu vực phía Nam tiếp giáp với đường có lộ giới 40m chọn cao độ theo dự án của tuyến đường từ +3,77m đến + 6,5m.

- Phương án san nền: San nền theo ô lưới, đảm bảo khối lượng đào đắp trong nội bộ khu quy hoạch.

6.2 Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường quy hoạch giáp phía Nam khu quy hoạch, có lộ giới quy hoạch 40,0m;

- Giao thông nội bộ:

+ Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 16m (4,5m-7m-4,5m), 20m (5m-10m-5m), 34m (6m-10m-2m-10m-6m) kết nối với trục giao thông đối ngoại. Bố trí lề biển chắn sóng triều kết hợp lối đi bộ có bề rộng 4,0m ở phía Đông tiếp giáp với Biển Đông

+ Đường tiếp giáp phía Tây (với khu dân cư hiện hữu), lòng đường bê tông 6m kết hợp mương thu nước, taluy và dải taluy kết hợp trồng cây xanh hai bên (>2m)

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 02 bãi đỗ xe, tổng diện tích diện tích 11.045,40 m², kết hợp bố trí công trình trạm sạc điện.

- Quy hoạch 01 hầm đi bộ ở phía Nam đường ven biển kết nối các khu chức năng và công viên biển.

6.3 Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy.

- Toàn khu quy hoạch thoát nước theo mạng lưới đường cống tròn BTCT kích thước từ D600mm, D800mm, D1.000mm, D1.200mm, D1.500mm, D1.800mm, D2.000mm được bố trí dọc các tuyến đường giao thông dẫn thoát về các bể tiêu năng, khu hồ điều hòa kết hợp cảnh quan trong khu công viên ven biển để thoát ra biển.

- Đối với khu vực dân cư tiếp giáp hiện hữu, sử dụng mương bê tông có nắp đan B600, thoát về phía Nam và thoát vào hệ thống thoát nước của đường trục Khu kinh tế hiện hữu.

6.4 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước Nhơn Hội đặt tại xã Cát Chánh, huyện Phù Cát. Đầu nối lấy nước từ tuyến ống cấp nước dự kiến xây dựng trên Quốc lộ 19B tại 02 vị trí.

- Tổng công suất cấp nước cho khu quy hoạch 532 m³/ngày đêm. Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt).

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí theo quy chuẩn về PCCC.

6.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng điện từ tuyến 22kV hiện hữu chạy dọc theo đường Quốc lộ 19B từ trạm 110kV Nhơn Hội.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn khu quy hoạch 4.373,5kVA. Xây dựng 05 trạm biến áp công suất trạm dự kiến (02x400kVA; 03x560kVA). Trạm biến áp cấp cho khu nghỉ dưỡng cao cấp được xây dựng riêng.

- Trong toàn khu vực quy hoạch, sử dụng cáp ngầm và cáp tới tủ phân phối điện tại các khu vực công trình.

6.6 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lượng nước thải của khu quy hoạch là 354,0m³/ng.đêm (trong đó: lượng nước thải của các nhà ở liền kề và dịch vụ, công cộng là 217,9m³/ng.đêm; lượng nước thải của khu nghỉ dưỡng cao cấp: 136,1m³/ng.đêm). Nước thải sinh hoạt tại các công trình được thu gom bằng mạng lưới đường ống HDPE D300-D400 đưa về 01 trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý. Xây dựng 01 công trình xử lý nước thải 220m³/ngày.đêm cho khu vực dân cư, công trình công cộng, về lâu dài khi Khu xử lý nước thải tập trung của đô thị Cát Tiến được đầu tư, chuyển đổi thành trạm bơm tăng áp thu nước thải về Khu xử lý tập trung của đô thị để xử lý.

- Đối với nước thải trong khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp được xử lý riêng trong khu.

- Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt sẽ dùng để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra môi trường.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh cho toàn bộ dự án là 16,5 tấn/ngày đêm. Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý theo quy định.

7. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng: kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc của Ban Quản lý Khu kinh tế, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo);
- Các Sở XD, NN&MT;
- UBND h.Phù Cát;
- UBND tt Cát Tiến;
- Lãnh đạo ban;
- Lưu: VT,QLQH XD.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Hoàng Nghi