

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Bộ Xây dựng của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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 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 4389/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Cát đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3394/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây và vùng phụ cận huyện Phù Cát đến năm 2035;

Căn cứ Kết luận số 370-KL/TU ngày 08/7/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 5233/UBND-KT ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 192/TTr-SXD ngày 24/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát.

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

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Cát Hiệp và xã Cát Trinh;
- Phía Nam giáp: Xã Cát Tân;
- Phía Đông giáp: Xã Cát Trinh;
- Phía Tây giáp: Xã Cát Hiệp và xã Bình Thuận (huyện Tây Sơn).

b) Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 760,3ha.
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2022 khoảng 12.574 người; dự báo quy hoạch đến năm 2030 khoảng 18.900 người, đến năm 2040 khoảng 24.400 người.

c) Thời hạn quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, dài hạn đến năm 2040.

3. Tính chất, chức năng, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030 và quy hoạch xây dựng vùng huyện đã được phê duyệt; bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đồng bộ, hiện đại, bền vững và đảm bảo tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của huyện Phù Cát; trung tâm dịch vụ vận tải hàng không đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của vùng, kinh tế tổng hợp đô thị, thương mại dịch vụ, công nghiệp, kho bãi logistic; là hạt nhân khu vực phát triển đô thị phía Tây Núi Bà.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, lập các đề án quy hoạch chi tiết và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Định hướng phát triển không gian đô thị:

a) Tổ chức không gian đô thị: Định hướng quy hoạch theo 03 Phân khu:

- Phân khu 1: Khu vực phía Đông đường sắt, diện tích khoảng 238ha, dân số quy hoạch khoảng 10.000 người. Là khu vực đô thị hiện hữu, ưu tiên tiếp tục cải tạo chỉnh trang đô thị, đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đô thị đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân khu vực. Quy hoạch mở rộng công viên Ngô Mây và khu trung tâm hành chính huyện; quy hoạch trụ sở Công an huyện

Phù Cát tại vị trí mới trên đường Quang Trung, khu phố An Kim; điều chỉnh chức năng sử dụng đất của Ban chỉ huy Quân sự huyện Phù Cát trước đây sang đất công viên cây xanh.

- Phân khu 2: Khu vực phía Tây đường sắt đến phía bờ Đông sông La Vỹ, diện tích khoảng 216ha, dân số quy hoạch khoảng 8.000 người. Quy hoạch hệ thống công viên cảnh quan sông ven sông La Vỹ làm trục không gian xanh để phát triển; ưu tiên cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, phát triển dân cư đô thị mới kết hợp thương mại, dịch vụ dọc bờ sông La Vỹ; quy hoạch 01 khu kho bãi, logistic phía Tây; quy hoạch mới một số công trình hạ tầng xã hội, giáo dục, y tế, trung tâm văn hóa thể thao đô thị,...; giữ nguyên không mở rộng quy mô Cụm công nghiệp Gò Mít.

- Phân khu 3: Khu vực phía Tây sông La Vỹ, diện tích khoảng 306,3ha, dân số quy hoạch khoảng 6.400 người. Tập trung phát triển các khu dân cư đô thị mới kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch; quy hoạch 01 khu kho bãi, logistic phía Tây; chuyển đổi đất Chợ nông sản huyện Phù Cát hiện hữu sang đất thương mại dịch vụ và dân cư mới; quy hoạch mới bến xe phía Tây thị trấn.

b) Định hướng quy hoạch không gian ngầm các công trình xây dựng có xây dựng tầng hầm, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất: Công trình có tầng hầm được xây dựng bao gồm công trình công cộng, công trình dịch vụ thương mại, du lịch,...; số tầng hầm tối đa 02 tầng. Việc xây dựng phần ngầm sẽ được xác định cụ thể theo các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn) của các dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng, trong ranh giới sử dụng đất hợp pháp, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Đối với các khu vực dân dụng đô thị còn lại: Khuyến khích bố trí tầng hầm để xe phục vụ riêng cho công trình nhằm giảm áp lực bãi đỗ xe chung của đô thị khi đảm bảo các điều kiện về lối lên xuống tầng hầm, đảm bảo an toàn giao thông theo quy định; số tầng hầm tối đa 01 tầng.

- Bãi đậu xe: Khuyến khích xây dựng các bãi đậu xe ngầm dưới các khu vực vườn hoa, công viên, các công trình công cộng và khuyến khích xây dựng các bãi đậu xe ứng dụng công nghệ cao, kết hợp các trạm nạp năng lượng điện để tiết kiệm quỹ đất, phục vụ nhu cầu phát triển trong giai đoạn sau.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Đến năm 2030		Đến năm 2040	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	188,69	24,82	243,49	32,02
1	Đất nhóm nhà ở	109,15		126,47	
2	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ	5,14		5,14	

STT	Loại đất	Đến năm 2030		Đến năm 2040	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3	Đất giáo dục (THPT, THCS, TH, MN)	7,97		10,03	
4	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	11,38		13,58	
	<i>Đất y tế</i>	<i>0,31</i>		<i>0,51</i>	
	<i>Đất văn hóa, TDTT</i>	<i>7,39</i>		<i>8,89</i>	
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>3,68</i>		<i>4,18</i>	
5	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	3,00		3,00	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	18,64		38,09	
7	Đất giao thông đô thị	26,03		37,88	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	7,38		9,30	
	<i>Bến, bãi đỗ xe đô thị</i>	<i>4,82</i>		<i>6,10</i>	
	<i>Hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>2,56</i>		<i>3,20</i>	
II	Đất ngoài dân dụng	182,43	23,99	202,59	26,65
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	33,40		51,15	
2	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	2,86		2,86	
3	Đất dịch vụ, du lịch	8,52		10,93	
4	Đất trung tâm y tế cấp huyện	2,42		2,42	
5	Đất trung tâm văn hóa, TDTT cấp huyện	2,24		2,24	
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	3,91		3,91	
7	Đất di tích, tôn giáo	3,94		3,94	
8	Đất an ninh, quốc phòng	2,88		2,88	
9	Đất giao thông đối ngoại	122,26		122,26	
III	Khu nông nghiệp và chức năng khác	389,18	51,19	314,22	41,33
1	Đất sản xuất nông nghiệp	361,90		297,14	
2	Đất chưa sử dụng	10,20		-	
3	Sông, suối, kênh, rạch	17,08		17,08	
	Tổng diện tích quy hoạch	760,30	100,00	760,30	100,00

6. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt: Cao độ san nền toàn đô thị được lựa chọn với tần suất 10%; quy hoạch hệ thống cống và mương thoát nước để thu gom thoát về các tuyến sông, suối, mương hiện trạng. Cải tạo suối Thó; cải tạo, đầu tư hệ thống kè mương phía Bắc (qua chợ Chiều), kết hợp hệ thống thoát nước dọc đường sắt Bắc - Nam; kè kết hợp công viên cảnh quan dọc 02 bên bờ sông La Vỹ, xây dựng đập dâng nước trên sông La Vỹ (đoạn phía Tây Cụm công nghiệp Gò Mít); cải tạo nắn dòng, đầu tư hệ thống suối kết nối từ đường Lê Hoàn đến cầu Rộc Hội.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường sắt Bắc - Nam, tuyến đường

QL.1A thực hiện theo định hướng quy hoạch hệ thống giao thông quốc gia.

- Các trục giao thông chính đô thị: Tuyến đường Bắc - Nam hiện hữu phía Đông (lộ giới 30m); tuyến đường phía Tây thị trấn Ngô Mây (lộ giới 45m), kết nối từ đường ĐT.634 và đường trục Khu công nghiệp Hòa Hội ra QL.19B; quy hoạch mới tuyến đường ĐH20 nối dài về phía Tây (lộ giới 30m), kết nối với tuyến đường phía Tây thị trấn Ngô Mây, xây dựng cầu vượt đường sắt (giai đoạn sau năm 2030); tuyến đường Quang Trung (lộ giới 30m); tuyến đường 3/2 (lộ giới 30m); tuyến đường ĐH20 (đường Đinh Bộ Lĩnh, lộ giới 30m); tuyến đường Trần Hưng Đạo (lộ giới 17-22m); tuyến đường Lê Hoàn (lộ giới 30m); tuyến đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn từ đường 3/2 đến đường Bắc - Nam phía Đông, lộ giới 18m); quy hoạch mới đoạn tuyến nối dài đường Nguyễn Chí Thanh qua các xã Cát Trinh - Cát Tường - Cát Nhơn (lộ giới 30m), kết nối nối vào tuyến đường QL.19B; trục đường ven 02 bên bờ sông La Vỹ (lộ giới 24m); tuyến đường trục Cụm công nghiệp Gò Mít hiện hữu (lộ giới 24m); tuyến đường kết nối từ đường Lê Hoàn đến đường Trần Hưng Đạo (phía Tây trường THCS Ngô Mây, cơ sở 2, lộ giới 24m); tuyến đường kết nối từ đường Trần Hưng Đạo (xã Cát Hiệp) qua các xã Cát Trinh và Cát Hanh (lộ giới 30m); tuyến đường nối từ đường Đông - Tây Cụm công nghiệp Gò Mít ra đường phía Tây thị trấn (lộ giới 24m).

- Giao thông đô thị: Quy hoạch mới các tuyến giao thông trong đô thị có lộ giới từ 14m đến 20m, kết nối các tuyến đường chính khu vực và các khu chức năng dân dụng của đô thị.

c) Cấp nước: Tổng nhu cầu nước cho đô thị đến năm 2040 khoảng $12.410\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nguồn cấp nước từ nhà máy cấp nước cho thị trấn Ngô Mây hiện có với công suất khoảng $2.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ và bổ sung nguồn cấp nước từ nhà máy nước hồ Núi Một với công suất khoảng $40.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ theo định hướng quy hoạch tỉnh và quy hoạch xây dựng vùng huyện đã được phê duyệt. Bố trí mạng lưới cấp nước, trụ cứu hoả phục vụ công tác chữa cháy, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Cấp điện: Tổng nhu cầu cấp điện cho đô thị đến năm 2040 khoảng 15.392kW . Nguồn cấp điện đầu nối thông qua lưới điện trung thế 22kV được đầu nối từ trạm biến áp 110/22kV Phù Cát với công suất $2 \times 63\text{MVA}$. Quy hoạch hệ thống các trạm sạc cung cấp năng lượng cho xe điện, khí hydrogen theo Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch hạ tầng dự trữ, cung ứng xăng dầu, khí đốt quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Thông tin liên lạc: Cải tạo và nâng cấp công suất các trạm tổng đài hiện có; xây dựng hệ thống hạ tầng thông tin đảm bảo nền tảng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và quản lý đô thị thông minh.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch hệ thống thu gom nước thải khu vực hiện trạng theo hệ thống thoát nước thải nửa riêng; đối với khu vực mới thiết kế thu gom riêng, xây dựng 01 Nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu vực phía Nam Cụm công nghiệp Gò

Mít, diện tích khoảng 1ha; công suất nước thải tính toán đến năm 2040 khoảng 4.751m³/ngày.đêm.

- Rác thải: Rác thải được thu gom về khu trung chuyển và được vận chuyển để xử lý đảm bảo theo quy định về vệ sinh môi trường.

- Quy hoạch mở rộng nghĩa địa thị trấn Ngô Mây hiện hữu (phía Tây thị trấn); từng bước di dời, đóng cửa các nghĩa địa hiện trạng nằm xen kẽ trong các khu ở; khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, triển khai các bước tiếp theo để cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt theo quy định. Đối với các khu vực thuộc phạm vi ranh giới thị trấn Ngô Mây thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo Quyết định này; các khu vực thuộc các xã theo đồ án quy hoạch chung thị trấn Ngô Mây và vùng phụ cận, huyện Phù Cát đến năm 2035 đã được phê duyệt trước đây thực hiện theo Luật Xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã được phê duyệt theo quy định.

2. Giao UBND huyện Phù Cát chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai, công bố đồ án quy hoạch chung được duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; xây dựng kế hoạch triển khai quy hoạch, các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đảm bảo tính khả thi và phù hợp nguồn lực đầu tư của địa phương theo quy định và thực hiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý; phối hợp với UBND huyện Phù Cát tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, 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