

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÙ MỸ TÂY**

Số: 328 /UBND-KT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Phù Mỹ Tây, ngày 22 tháng 9 năm 2025

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng Khu tái định cư Chánh
Thuận, xã Phù Mỹ Tây phục vụ dự
án Tuyến đường kết nối từ cao tốc
Bắc – Nam về Khu Công nghiệp
Phù Mỹ và Bến Cảng Phù Mỹ

Kính gửi: Ban QLDA các công trình Giao Thông và Dân dụng tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 9860/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Phù Mỹ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Trinh, huyện Phù Mỹ đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Dự án: Tuyến đường kết nối từ Cao tốc Bắc – Nam về KCN Phù Mỹ và Bến cảng Phù Mỹ;

Căn cứ Văn bản số 5212/UBND-KT ngày 16 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương xây dựng các khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc – Nam về KCN Phù Mỹ và Bến Cảng Phù Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-BQLDA ngày 19 tháng 7 năm 2025 của Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ, dự toán và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu các công tác khảo sát địa hình, giám sát công tác khảo sát địa hình, lập Quy hoạch tổng mặt bằng Hạng mục: Khu tái định cư Chánh Thuận, xã Phù Mỹ Tây phục vụ dự án tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc – Nam về KCN Phù Mỹ và Bến cảng Phù Mỹ;

Trên cơ sở đề nghị của Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh Gia Lai Tờ trình số 1481/TTr-BQLDA ngày 29 tháng 8 năm 2025 về việc đề nghị chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu tái định cư Chánh Thuận, xã Phù Mỹ Tây phục vụ dự án Tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc – Nam về Khu Công nghiệp Phù Mỹ và Bến Cảng Phù Mỹ và căn cứ các quy định hiện hành của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

UBND xã Phù Mỹ Tây chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng, với các nội dung chính như sau:

I. Nội dung chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng Khu tái định cư Chánh Thuận, xã Phù Mỹ Tây phục vụ dự án Tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc – Nam về Khu Công nghiệp Phù Mỹ và Bến Cảng Phù Mỹ.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Khu vực quy hoạch tại thôn Chánh Thuận, xã Phù Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai; có giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp : Đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp : Đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp : Đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Bắc giáp : Tuyến đường kết nối từ Cao tốc Bắc – Nam về Khu Công nghiệp Phù Mỹ và Bến cảng Phù Mỹ.

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích quy hoạch: 4,5ha (45.501,1m²).
- Quy mô dân số dự kiến: 285 người (chỉ tiêu trung bình 3,6 người /1 hộ theo Quyết định số 6070/UBND-KT ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Bình Định).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Quy hoạch khu dân cư để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc – Nam về Khu Công nghiệp Phù Mỹ và Bến cảng Phù Mỹ.

- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đầy đủ để phục vụ khu tái định cư.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước đầu tư xây dựng dự án.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	DO	20.001,6	43,96
2	Đất công cộng	CC	1.797,5	3,95
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	3.254,9	7,15
4	Đất giao thông + HTKT khác	-	20.447,1	44,94
Tổng cộng		-	45.501,1	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

5.1. Đất ở tái định cư (DO)

- Tổng số lô đất ở: 79 lô.
- Mật độ xây dựng tối đa: 66%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,30 lần.

- Khoảng lùi xây dựng: Mặt tiếp giáp với lộ giới đường giao thông chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; Mặt sau các lô đất đối lưng nhau chỉ giới xây dựng lùi 2m so với ranh giới lô đất.

5.2. Đất công cộng (CC)

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,20 lần.

- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

5.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (CX)

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. San nền: Hướng dốc san nền của khu vực từ giữa khu vực quy hoạch về hai hướng Bắc và Nam. Cao độ thiết kế san nền cao nhất +58.20m, cao độ thiết kế san nền thấp nhất +55.60m.

b. Thoát nước mưa

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các trục giao thông.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế kết hợp giữa tuyến cống D400-D1500 và mương hở BT B600. Nước mưa được thu gom qua hệ thống hố ga thu nước và đưa về cửa xả được bố trí ở phía Bắc và phía Đông Nam xả ra tuyến mương hiện trạng.

6.2. Giao thông

Quy hoạch các tuyến đường giao thông đối ngoại, đối nội có lộ giới từ 12m – 18m, thuận lợi cho việc kết nối khu quy hoạch với các khu vực xung quanh và kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch với nhau.

6.3. Cấp điện

- Nguồn điện được đầu nối từ tuyến điện 22kV khu dân cư hiện trạng phía Tây dự án, được bố trí đi nối dọc trục đường phía Bắc dự án, đầu nối vào trạm biến áp 160kVA quy hoạch mới để cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư. Trạm biến áp bố trí khu vực đất hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Tổng công suất cấp điện: 121,4 kVA.
- Dự kiến đầu tư xây dựng 01 Trạm biến áp 22/04kv-160kVA.
- Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng trong khu vực được bố trí đi nối.

6.4. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu tính toán cấp thông tin liên lạc: 93 thuê bao
- Hệ thống thông tin liên lạc lắp đặt đi nối kết hợp với hệ thống cấp điện.

6.5. Cấp nước

- Nguồn nước sinh hoạt dự kiến giai đoạn đầu các hộ dân dùng giếng khoan tại chỗ để phục vụ sinh hoạt, giai đoạn về sau nguồn cấp nước được đầu vào hệ thống cấp nước sạch chung của xã.

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt toàn khu: 51,20m³/ngđ.

- Cấp nước PCCC bố trí đường ống cấp nước và các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực đảm bảo tuân thủ theo quy định.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

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

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống ống HDPE D200 kết hợp với hố ga dẫn về trạm xử lý nước thải của khu vực quy hoạch để xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Tổng lượng nước thải: 39,38m³/ngđ.

b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường nội bộ trong khu vực dự án nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho dự án.

- Rác thải được phân loại và được thu gom tập kết vận chuyển tới cơ sở xử lý theo quy định về an toàn môi trường.

II. Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận gồm

1. Tờ trình đề nghị chấp thuận của chủ đầu tư.
2. Bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500.
3. Thuyết minh quy hoạch tổng mặt bằng.
4. Các tài liệu pháp lý, khảo sát liên quan.

III. Tổ chức thực hiện

1. Đối với Chủ đầu tư

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, cắm mốc giới ngoài thực địa quy hoạch chi tiết đã được chấp thuận theo quy định.

- Gửi hồ sơ quy hoạch được chấp thuận cho Sở Xây dựng và các cơ quan quản lý Nhà nước của UBND xã để lưu trữ.

- Lập thủ tục đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch được chấp thuận đúng quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch đã được chấp thuận phải thông qua Phòng Kinh

tế xã xem xét, thẩm định, tham mưu UBND xã chấp thuận điều chỉnh.

2. Phòng Kinh tế: Có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đúng theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được chấp thuận. Đồng thời, cập nhật, bổ sung Quy hoạch tổng mặt bằng Khu tái định cư Chánh Thuận, xã Phù Mỹ Tây phục vụ dự án tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc – Nam về KCN Phù Mỹ và Bến cảng Phù Mỹ vào Quy hoạch chung xây dựng xã Phù Mỹ Tây trong thời gian sớm nhất.

Trên đây là ý kiến chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu tái định cư Chánh Thuận, xã Phù Mỹ Tây phục vụ dự án Tuyến đường kết nối từ cao tốc Bắc - Nam về KCN Phù Mỹ và Bến cảng Phù Mỹ. UBND xã Phù Mỹ Tây thông báo để Chủ đầu tư biết triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng Gia Lai (theo dõi);
- TT Đảng ủy xã (b/c);
- TT HĐND xã (b/c);
- UBNDTTQVN xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Hội đồng thẩm định xã;
- Lưu: VT, PKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Ngô Vũ Hải