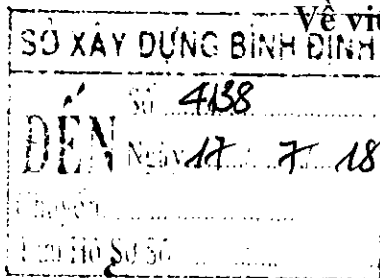


Số: 2338/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 12 tháng 7 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**



Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000  
Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn  
và vùng phụ cận đến năm 2035

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo Văn bản số 3249/UBND-KT ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh về nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 139/TTr-SXD ngày 29/6/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch xây dựng:** Thuộc thị trấn Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước, xã Phước Lộc, xã Phước An và xã Phước Thành, huyện Tuy Phước, có giới cận như sau:

- Phía Đông-Bắc giáp: Quốc lộ 19 (hiện hữu);

- Phía Đông-Nam giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Tây giáp: Núi Sơn Triều và đất quốc phòng.

*Tổng diện tích quy hoạch khoảng: 4.866ha.*

**3. Thời hạn thực hiện quy hoạch:** Đến năm 2035 theo thời hạn Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận.

#### **4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; là đô thị động lực mới phía Tây-Bắc thành phố Quy Nhơn.

- Xác định phân khu các tiểu khu đô thị, dịch vụ thương mại, trung tâm trung chuyên hàng hóa, dịch vụ hỗ trợ Logistic trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông của các tuyến quốc lộ, đường sắt; xác định các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu, đảm bảo mục tiêu hình thành khu vực động lực mới theo đồ án quy hoạch chung.

- Làm cơ sở quản lý đầu tư phát triển đô thị và các khu chức năng khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận.

#### **5. Nội dung quy hoạch:**

**a) Quy hoạch phân khu sử dụng đất:** Chia làm 03 tiểu khu, cụ thể như sau:

- **Tiểu khu 1:** Khu đô thị động lực mới phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn.

+ Vị trí: Bao gồm toàn bộ thị trấn Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước, một phần xã Phước An.

+ Quy mô: Tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 1.406ha.

+ Tính chất, chức năng: Là thị trấn huyện lỵ huyện Tuy Phước, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục; là trung tâm dịch vụ, thương mại gắn với hành lang kinh tế dọc trục Quốc lộ 1; là trung tâm trung chuyên gắn với ga Diêu Trì, khu đô thị có chất lượng sống cao.

+ Tổ chức không gian:

Kết nối đô thị động lực gắn với hành lang kinh tế dọc Quốc lộ 1, trung tâm thành phố Quy Nhơn, trung tâm Logistics khu vực cầu Gành, Khu kinh tế Nhơn Hội, tạo thành mạng lưới đa trung tâm, thúc đẩy phát triển kinh tế cho toàn khu vực.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, hoàn chỉnh kết nối với hệ thống giao thông và hạ tầng các khu lân cận. Hình thành tuyến trục chính trung tâm đô thị có cảnh quan hấp dẫn trên cơ sở cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1 qua khu vực.

Tái thiết quỹ đất gần ga qua khu vực Diêu Trì, tạo dựng một khu trung tâm sầm uất với các chức năng hỗn hợp: thương mại, dịch vụ và khu ở.

Nâng cấp, mở rộng ga Diêu Trì trở thành ga tổng hợp Diêu Trì trong tương lai.

Kết nối 02 đô thị loại V Diêu Trì và Tuy Phước; định hướng mở rộng đô thị Diêu Trì về phía Đông Bắc, thị trấn Tuy Phước về phía Tây Bắc; duy trì, cải tạo nâng cấp các khu chức năng trong khu vực thị trấn; kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với thành phố Quy Nhơn.

Xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông kết nối thị trấn với khu vực đô thị trung tâm và hệ thống giao thông đầu mối như ga Diêu Trì, bến xe...

- **Tiểu khu 2:** Khu Logistics và đô thị hỗ trợ Phước Lộc.

+ Vị trí: thuộc xã Phước Lộc, một phần xã Phước An, huyện Tuy Phước.

+ Quy mô: Tổng diện tích 1.214ha .

+ Tính chất, chức năng: Là cụm kho bãi dịch vụ Logistics; quy hoạch đô thị Phước Lộc với chức năng dịch vụ hỗ trợ Logistic; tạo quỹ đất bố trí tái định cư để triển khai các dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch.

+ Tổ chức không gian:

Mở rộng trung tâm xã Phước Lộc, Phước An, kết nối với khu vực dịch vụ hậu cần và Logistics cầu Gành;

Phát triển hệ thống công trình thương mại, dịch vụ, kho bãi, dịch vụ sửa chữa dọc Quốc lộ 1, hỗ trợ cho khu vực logistic khu vực cầu Gành.

- **Tiểu khu 3:** Khu đô thị sinh thái Phước An, Phước Thành.

+ Vị trí: Thuộc xã Phước An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước.

+ Quy mô: Tổng diện tích 2.244ha

+ Tính chất chức năng: Là khu đô thị sinh thái, hỗ trợ cho đô thị động lực.

+Tổ chức không gian:

Phát triển hệ thống công trình thương mại, dịch vụ, nhà ở thấp tầng theo mô hình nhà vườn mật độ thấp kết hợp sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

Mở rộng trung tâm xã Phước An, kết nối khu trung tâm Logistics bởi các khu dân cư đô thị quy hoạch mới, các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng.

#### **b) Quy hoạch sử dụng đất:**

#### **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU**

(Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng 99.490 người)

| Stt      | Chức năng sử dụng đất         | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)    |
|----------|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>A</b> | <b>Đất dân dụng</b>           | <b>4.484,25</b> | <b>92,15</b> |
| 1        | Đất công cộng, dịch vụ đô thị | 110,31          | 2,27         |
| 2        | Đất giáo dục                  | 46,21           | 0,95         |

*Jh*<sup>3</sup>

|          |  |               |             |
|----------|--|---------------|-------------|
| 3        | Đất hỗn hợp - dịch vụ thương mại           | 148,77        | 3,06        |
| 4        | Đất di tích, tôn giáo                      | 10,14         | 0,21        |
| 5        | Đất ở                                      | 1.644,78      | 33,80       |
|          | <i>Đất ở quy hoạch mới</i>                 | 687,90        | 14,14       |
|          | <i>Đất ở tái định cư</i>                   | 60,15         | 1,24        |
|          | <i>Đất ở hiện trạng</i>                    | 896,73        | 18,43       |
| 6        | Đất cây xanh                               | 873,17        | 17,94       |
|          | <i>Đất cây xanh công cộng</i>              | 90,19         | 1,85        |
|          | <i>Đất cây xanh chuyên dụng - mặt nước</i> | 782,98        | 16,09       |
| 7        | Đất nông nghiệp sinh thái                  | 1.204,33      | 24,75       |
| 8        | Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật          | 446,54        | 9,18        |
| <b>B</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>                  | <b>381,75</b> | <b>7,85</b> |
| 1        | Đất kho bãi phục vụ logistic               | 157,39        | 3,23        |
| 2        | Đất công nghiệp                            | 115,81        | 2,38        |
| 3        | Đất an ninh quốc phòng                     | 25,30         | 0,52        |
| 4        | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật    | 11,05         | 0,23        |
| 5        | Đất nhà ga, bến bãi đậu xe                 | 72,20         | 1,48        |
|          | <b>Tổng cộng</b>                           | <b>4.866</b>  | <b>100</b>  |

#### 6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Đất công cộng, dịch vụ đô thị: Bao gồm các trung tâm văn hóa, thương mại, dịch vụ, các công trình công cộng trong tương lai như chi nhánh trường cao đẳng, dạy nghề, y tế, TDTT cấp đô thị (nếu có). Tổng quy mô diện tích khoảng 110,31ha.

+ Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ .

+ Hệ số sử dụng đất:  $\leq 2$  lần.

+ Tầng cao: Khoảng 3 tầng.

+ Khoảng lùi:  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ;  $\geq 4m$  so với tường rào bao quanh.

- Đất hỗn hợp – dịch vụ, thương mại: Bao gồm nhiều chức năng dịch vụ, văn phòng, khách sạn, thương mại phục vụ dân cư khu vực và khách du lịch... công trình hỗn hợp thay thế một phần chức năng công cộng đô thị. Có thể bố trí một

*gđ/4*

phần đất để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khác phù hợp với nhu cầu của xã hội và được cấp thẩm quyền cho phép. Tổng diện tích khoảng 148,77ha.

- Đất ở (đất ở đô thị, đất ở sinh thái vườn, đất ở tái định cư, đất dân cư hiện có): các chức năng đất nhà ở, vườn hoa, sân chơi, chỗ đỗ xe cho nhóm ở, đường nội bộ, công trình sinh hoạt cộng đồng cấp khu ở... cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Mật độ xây dựng: Đất ở đô thị  $\leq 90\%$ ; đất ở sinh thái vườn  $\leq 60\%$ ;

+ Tầng cao xây dựng: Từ 2 - 5 tầng đối với đất ở đô thị và từ 1-3 tầng đối với đất ở sinh thái vườn.

+ Đối với đất làng xóm, dân cư hiện có: Bao gồm đất nhà ở, đất sân, vườn, ao, đường nội bộ, một số công trình tiện ích công cộng, cơ quan xen kẽ, nhỏ lẻ được thực hiện theo quy hoạch nông thôn mới và dự án đầu tư xây dựng riêng, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững.

- Đất cây xanh:

+ Cây xanh công cộng: Diện tích khoảng 90,19ha, tập trung tại khu vực Bầu Đung khoảng 60ha, còn lại công viên cây xanh trong các khu ở.

+ Cây xanh chuyên dụng – mặt nước: Cây xanh cách ly cảnh quan ven sông Hà Thanh, sông Núi Thơm, Kênh TX5, cây xanh cảnh quan núi Hòn Vồ, núi Sơn Triều. Tổng diện tích khoảng 782,98ha.

+ Các khu vực cảnh quan: Bảo vệ và tôn tạo hệ sinh thái Bầu Đung, các khu cây xanh ven sông, mặt nước cảnh quan, dọc theo các nhánh sông Hà Thanh, sông Côn. Kết hợp hài hòa giữa mặt nước – cây xanh – công trình kiến trúc tạo cảnh quan cho các khu vực dịch vụ thương mại, khu dân cư.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

- Cốt nền: Cao độ san nền tính toán theo tầng suất 5%, độ dốc từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam. Cao độ khống chế cốt nền cao nhất khoảng 10m (khu vực phía Tây dọc đường tránh Quốc lộ 1) và cao độ thấp nhất ở khu vực phía Đông khoảng 3,5m. Cao độ trung bình dọc tuyến Quốc lộ 1 khoảng 6-7m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải; sử dụng mạng lưới các cống BTCT, các tuyến mương, kênh để thu gom và thoát nước mặt.

**b) Quy hoạch thoát lũ:** Cao độ vượt lũ tính toán theo tầng suất 5%. Bố trí hành lang thoát lũ phân thành 02 khu vực như sau:

- Khu vực phía Tây Quốc lộ 1:

+ Bố trí kênh tiêu cách ly tập trung nước sườn Đông núi Sơn Triều rộng từ 10-20m, dốc dần từ Bắc xuống Nam và tập trung nước vào khu vực Bầu Đung.

+ Bố trí kênh thoát nước chính để trả lại dòng sông Núi Thơm cũ và sườn Tây núi Hòn Vô có bề rộng tối thiểu 40m, chảy qua cầu Ông Đô, đổ về sông Trường Úc.

+ Chính trang và khôi phục lại Bầu Đung để làm nhiệm vụ điều tiết lũ và tạo cảnh quan môi trường, diện tích mặt thoáng tối thiểu 33ha.

- Khu vực phía Đông Quốc lộ 1:

+ Bố trí nhánh tiêu TX5 từ cầu Bà Di 2 - cầu Ông Mít - cầu tràn 15 - sông Trường Úc có bề rộng lòng dẫn 30m, hành lang thoát lũ mỗi bên khoảng 50m, tổng bề rộng khoảng 130m.

+ Các nhánh sông Trường Úc và sông Cát đã được duyệt quy hoạch trong hành lang thoát lũ thuộc hệ thống sông Hà Thanh. Sông được chính trang, nạo vét để tăng khả năng tháo lũ, hai bên bờ sông không được xây dựng công trình để làm hành lang thoát lũ.

### **c) Quy hoạch giao thông:**

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 1 đoạn qua thị trấn Diêu Trì, Tuy Phước và xã Phước Lộc lộ giới 30m (4m-10m-2m-10m-4m). Một số đoạn qua xã Phước Lộc đã quản lý xây dựng ổn định lộ giới 52m, vẫn tiếp tục quản lý không thay đổi.

+ Quốc lộ 19 đoạn qua thị trấn Tuy Phước lộ giới 30m (4,5m-21m-4,5m);

+ Quốc lộ 19C đoạn qua thị trấn Diêu Trì lộ giới 24m (5m-14m-5m); phần còn lại qua xã Phước An, xã Phước Thành lộ giới 45m theo tiêu chuẩn cấp III đồng bằng.

+ Đường Tỉnh lộ ĐT 640 (từ cầu Ông Đô đến thị trấn Tuy Phước) lộ giới 24m (4m-16m-4m);

+ Đường tránh Quốc lộ 1 (ĐS1) lộ giới 60m (8m-22,5m-5m-22,5m-8m), đường gom rộng 8,25m.

+ Đường ĐS1E (kết nối đường tránh Quốc lộ 1 và Quốc lộ 19 mới) lộ giới 60m (8m-22,5m-5m-22,5m-8m), đường gom rộng 8,25m.

+ Đường ĐS2 (kết nối Quốc lộ 19 đi Quốc lộ 1) lộ giới 40m (6,5m-12-3m-12m-6,5m).

- Giao thông nội bộ: Các tuyến giao thông phân khu vực lộ giới 24m-28m; đường trục chính thứ yếu 15m-24m; các đường nội bộ còn lại lộ giới từ 14m-20m.

- Quy hoạch đầu nối Quốc lộ 1 tại 02 điểm cùng mức và 01 điểm khác mức; Quốc lộ 19 tại 02 điểm cùng mức; Quốc lộ 19C tại 02 điểm cùng mức; đầu tư xây dựng 01 cầu vượt qua Quốc lộ 1 dài 500m và 01 cầu qua sông Hà Thanh dài 400m kết nối Quốc lộ 1 đi Quốc lộ 19.

### **d) Cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: Lấy nguồn nước từ Nhà máy xử lý nước sạch Quy Nhơn theo quy hoạch chung, nâng công suất thiết kế 60.000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm cung cấp cho

*jh*<sup>6</sup>

khu vực thị trấn Diêu Trì, một phần xã Phước An; nâng cấp trạm cấp nước Tuy Phước 4.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm cung cấp khu vực thị trấn Tuy Phước, Phước Lộc. Quy hoạch đầu nối hệ thống cấp nước từ Nhà máy xử lý nước hồ Núi Một công suất thiết kế 40.000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm cấp cho khu công nghiệp Becamex, xã Phước Thành và Phước An.

- Tổng lưu lượng cấp nước: 29.094 m<sup>3</sup>/người-ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa đi chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Đặt trụ nối ở các nút giao thông, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 100m-150m.

#### **đ) Cấp điện:**

- Nguồn cấp điện: Từ trạm biến áp trung gian 110KV Quy Nhơn (E21), công suất (25+40)MVA – 110/35/22kV và đầu nối với hệ thống điện 22KV hiện có trong khu vực.

- Tổng công suất điện năng khoảng 50,7MVA.

#### **e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lưu lượng nước thải: 17.456 m<sup>3</sup>/ngày. Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ trước khi dẫn về xử lý tại trạm xử lý nước thải Diêu Trì công suất 2.100-3.800 m<sup>3</sup>/ngày; trạm xử lý nước thải Tuy Phước công suất 1.500-2.500 m<sup>3</sup>/ngày; trạm xử lý nước thải Phước Lộc công suất 1.500-2.500 m<sup>3</sup>/ngày; trạm xử lý nước thải khu vực Logistic Phước Lộc công suất 8.500-10.500 m<sup>3</sup>/ngày.

- Quản lý nghĩa trang nhân dân: Chôn cất tập trung tại nghĩa trang nhân dân xã Phước Lộc, quy mô diện tích khoảng 20ha, đáp ứng quỹ đất cải táng, mai táng cho nhân dân khu vực lập quy hoạch.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Long Mỹ của thành phố Quy Nhơn.

**8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Xây dựng tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch để lưu trữ và đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa và theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

3. UBND huyện Tuy Phước chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức rà soát, điều chỉnh các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn mới phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt. Trong quá trình triển khai các quy hoạch tiếp theo và các dự án đầu tư của địa phương có liên quan đến quy hoạch này cần lấy ý kiến thống nhất Sở Xây dựng trước khi triển khai thực hiện.

4. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý và triển khai thực hiện các nội dung có liên quan theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này thay thế Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 27/4/1999 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước và Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 19/6/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14. *phk*



**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

*Phan Cao Thắng*  
**Phan Cao Thắng**