

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH 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;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 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; Quyết định số 35/2020/QĐUBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

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

Căn cứ Quyết định số 1928/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1929/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 67-KL/TU ngày 10/9/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 5847/UBND-KT ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh về việc đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 27/TTr-SXD ngày 11/02/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình, Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí: Toàn bộ địa giới hành chính 02 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau: Phía Đông giáp phường Thị Nại; Phía Tây giáp phường Trần Quang Diệu và thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước; Phía Nam giáp các phường Đống Đa, Quang Trung, Ngô Mây; phía Bắc giáp thị trấn Tuy Phước và xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước. *Tổng quy mô diện tích tự nhiên 2.743,7ha (phường Nhơn Bình 1.462,8ha và phường Nhơn Phú 1.280,9ha).*

- Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch: Tổng quy mô diện tích khoảng 1.198ha (phường Nhơn Bình 392,7ha và phường Nhơn Phú 805,3ha).

3. Thời hạn thực hiện quy hoạch: Đến năm 2035 (theo thời hạn quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn đến năm 2035).

4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050. Là khu dân dụng thuộc thành phố Quy Nhơn.

- Hệ thống lại, khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai; rà soát đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phù hợp với dự án xây dựng cấp bách kè chống sạt lở và cải tạo, nâng cấp hệ thống tiêu thoát lũ chống ngập úng hạ lưu sông Hà Thanh.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

5. Dự báo phát triển:

a) Quy mô dân số

- Quy mô dân số hiện trạng khoảng 45.862 người (*trong đó phường Nhơn Bình là 22.815 người, phường Nhơn Phú là 23.047 người*). Quy mô dân số các dự án khu đô thị đang thực hiện khoảng 65.000 người.

- Tổng quy mô dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng 145.000 người (*trong đó phường Nhơn Bình là 68.000 người, phường Nhơn Phú là 77.000 người*).

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 2.743,7ha. Bao gồm 10 phân khu, cụ thể như sau:

- Phân khu 1: Khu vực 2 bên Quốc lộ 1D đoạn từ chân núi Vũng Chua đến sông Hà Thanh, diện tích khoảng 329,12ha.

- Phân khu 2: Khu UBND phường Nhơn Phú hiện hữu, diện tích khoảng 164,7ha.

- Phân khu 3: Khu đô thị Vân Hà (Khu Gò Tú), mở rộng về phía Đông, diện tích khoảng 91ha.

- Phân khu 4: Khu đô thị Tường Vân 1, Tường Vân 2, diện tích khoảng 96,68ha.

- Phân khu 5: Khu đô thị Nam Hùng Vương, mở rộng về phía Tây, diện tích khoảng 123,80ha.

- Phân khu 6: Khu vực KDC Điện Biên Phủ và khu đô thị mới Nhơn Bình, diện tích khoảng 139,80ha.

- Phân khu 7: Khu vực Chợ Dinh đến nhà máy XLNT Nhơn Bình, diện tích khoảng 216,68ha.

- Phân khu 8: Khu vực Khu đô thị An Phú Thịnh và Đại Phú Gia, diện tích khoảng 206,37ha. *(Cập nhật chung để quản lý)*

- Phân khu 9: Khu vực Khu đô thị mới Chợ Góc 1 và Chợ Góc 2, diện tích khoảng 131,80ha. *(Cập nhật chung để quản lý)*

- Phân khu 10: Khu vực khu đô thị mới NĐT-01 và NĐT-02, diện tích khoảng 131,02ha. *(Cập nhật chung để quản lý).*

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

TT	Loại đất	P.Nhơn Bình (ha)	P. Nhơn Phú (ha)	Tổng diện tích QH (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	934,43	710,58	1.645,01	60,0
I	Đất dân dụng	811,46	576,66	1.388,12	50,6
1	Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị	7,75	60,41	68,16	2,5
2	Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị	132,02	72,74	204,76	7,5
3	Đất đơn vị ở	435,93	292,36	728,29	26,5
<i>a</i>	<i>Đất công trình công cộng</i>	<i>12,14</i>	<i>5,4</i>	<i>17,54</i>	<i>0,6</i>
<i>b</i>	<i>Đất trường học</i>	<i>9,43</i>	<i>16,07</i>	<i>25,5</i>	<i>0,9</i>
<i>c</i>	<i>Đất cây xanh mặt nước-TDĐT</i>	<i>22,69</i>	<i>17,23</i>	<i>39,92</i>	<i>1,5</i>
<i>d</i>	<i>Đất ở đô thị</i>	<i>391,67</i>	<i>253,66</i>	<i>645,33</i>	<i>23,5</i>
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang</i>	<i>155,96</i>	<i>112,1</i>	<i>268,06</i>	<i>9,8</i>
	<i>Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới</i>	<i>220,84</i>	<i>123,56</i>	<i>344,4</i>	<i>12,6</i>
	<i>Đất ở xây dựng nhà ở xã hội</i>	<i>14,87</i>	<i>18</i>	<i>32,87</i>	<i>1,2</i>
4	Đất giao thông và HTKT	235,76	151,15	386,91	14,1
II	Đất ngoài dân dụng	122,97	133,92	256,89	9,4
1	Đất thương mại, dịch vụ	47,04	13,81	60,85	2,2

2	Đất sử dụng hỗn hợp	34,05	51,27	85,32	3,1
3	Đất công nghiệp, TTCN	3,85	24,86	28,71	1,0
4	Đất nghĩa trang (hiện hữu)	-	8,8	8,8	0,3
5	Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,9	1,46	2,36	0,1
6	Đất giao thông đối ngoại và hạ tầng kỹ thuật khác	37,13	33,72	70,85	2,6
B	Các loại đất khác	528,37	570,32	1.098,69	40,0
1	Đất rừng cảnh quan	-	232,4	232,4	8,5
2	Mặt nước tự nhiên	392,59	239,8	632,39	23,0
3	Đất cây xanh hiện trạng	135,78	98,12	233,9	8,5
Tổng diện tích đất tự nhiên		1.462,80	1.280,90	2.743,70	100

7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị: Bao gồm các trung tâm văn hóa, thương mại, dịch vụ, các công trình công cộng như: trường học, dạy nghề, y tế, TDTT cấp đô thị, ... Tổng quy mô diện tích khoảng 68,16ha.

- Đất sử dụng hỗn hợp: Bao gồm nhiều chức năng đất ở, 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, dịch vụ đô thị. Có thể bố trí một 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 chấp thuận. Tổng diện tích khoảng 85,32ha.

- Đất công cộng đơn vị ở: Bao gồm các công trình hành chính, y tế, văn hóa thể thao, chợ ... Tổng quy mô diện tích khoảng 17,54ha.

- Đất nhóm nhà ở (đất ở đô thị, đất ở tái định cư, đất nhà ở xã hội, đất ở sinh thái vườn, đất làng xóm, dân cư hiện có, một số công trình tiện ích công cộng, cơ quan xen cài nhỏ lẻ, dự án đầu tư xây dựng riêng lẻ...). Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, kinh tế - kỹ thuật: Tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định cho từng dự án cụ thể.

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

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Tàn suất lũ tính toán đối với các khu quy hoạch mới 1%. Các khu hiện trạng đã đầu tư xây dựng cao độ san nền theo cao độ nền hiện trạng, từng bước cải tạo theo giai đoạn để đảm bảo cao độ chung với tàn suất lũ 1%. Cao độ san nền thấp nhất +2,0m, cao độ san nền cao nhất +6,00m.

- Thoát nước mặt: Sử dụng hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Cập nhật Dự án xây dựng cấp bách kè chống sạt lở và cải tạo, nâng cấp hệ thống tiêu thoát lũ chống ngập úng hạ lưu sông Hà Thanh, thành phố

Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4493/QĐ-UBND ngày 30/12/2014. Rà soát, điều chỉnh Phân khu 10 phù hợp hệ thống tiêu thoát lũ và vị trí, chức năng một số khu đất để đảm bảo phục vụ chung tại phân khu 10. Hướng thoát nước mưa ra các hành lang thoát nước trong khu vực quy hoạch, nhánh sông Dinh và sông Hà Thanh theo quy hoạch chi tiết tiêu úng, thoát lũ và đề điều vùng hạ lưu sông Hà Thanh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4462/QĐ-UBND ngày 29/12/2014.

b) Giao thông

- Đường bộ: Cập nhật các dự án giao thông hạ tầng khung được định hướng quy hoạch đi qua phường Nhơn Bình, Nhơn Phú. Bổ sung một số trục đường (đường ven chân núi Vũng Chùa lộ giới 20m từ Khu kho xăng dầu về phía Bắc; đường giao thông kết nối đường Đào Tấn - Đại học Quang Trung - đường Hùng Vương, lộ giới 24m, chiều dài 1,65km; điều chỉnh lộ giới đường quy hoạch Tây Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn từ 60m xuống 30m, kết nối Quốc lộ 1D đến tuyến đường từ Quốc lộ 19C kết nối Cảng Quy Nhơn).

- Đường sắt: Giai đoạn trước mắt giữ nguyên đường sắt, quy hoạch hành lang cây xanh tối thiểu 20m mỗi bên (đối với các khu vực phát triển mới), 7m mỗi bên đối với khu dân cư hiện hữu. Tổ chức hệ thống đường giao thông song hành tuyến đường sắt để kết nối giao thông. Về lâu dài, dành quỹ đất dự trữ tại khu đất 9,97ha phía Bắc Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn để tạo quỹ đất dự phòng hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo về khả năng phục vụ hệ thống công trình phụ trợ phục vụ ga và dự kiến khi có điều kiện thì di dời ga, định hướng theo đường sắt đô thị.

c) Cấp nước

- Đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn đi dọc đường Hùng Vương, Đào Tấn, Quốc lộ 1D. Riêng đối với khu quy hoạch mới mở rộng dự kiến lấy nước từ Nhà máy nước tại Quốc lộ 19 mới. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 32.000 m³/ ngày.đêm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy đi chung với hệ thống cấp nước. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách theo quy định, đảm bảo PCCC cho khu vực quy hoạch. Các công trình công cộng, cao tầng có hệ thống chữa cháy riêng.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc: Đầu nối vào lưới điện chung của thành phố Quy Nhơn đi dọc đường Đào Tấn, Hùng Vương, Quốc lộ 1D hiện trạng và lưới điện thuộc 2 trạm 110kV Nhơn Bình, Thị Nại xây dựng mới theo định hướng phát triển của ngành điện trong thời gian tới. Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 147.000 kVA. Xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống riêng, dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình để xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 25.600 m³/ ngày.đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tập trung về Bãi rác Long Mỹ theo quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt.

- Cải táng, di dời các nghĩa trang nhân dân nhỏ lẻ, xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu; khoanh vùng, đóng cửa nghĩa địa phía Đông núi Trường Úc; sử dụng hệ thống nghĩa trang của thành phố theo quy hoạch chung được duyệt.

9. Quy định quản lý xây dựng: Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. UBND thành phố Quy Nhơn chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật quy hoạch để quản lý; phối hợp, thực hiện các hồ sơ, thủ tục có liên quan, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát để thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1928/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012 và Quyết định số 1929/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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, K1, K4, K10, K14, K19.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng