

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000  
Khu đô thị - Du lịch - Văn hoá - Thể thao hồ Phú Hoà, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*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 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ 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 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định v/v 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 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/16/2020 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;*

*Căn cứ Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 11/10/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2567/QĐ-UBND ngày 23/7/2015; Quyết định số*

67/QĐ-UBND ngày 11/01/2016; Quyết định số 4439/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 636-CV/TU ngày 10/7/2023 và Kết luận số 227-KL/TU ngày 16/6/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về các nội dung liên quan đến đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hoá - Thể thao hồ Phú Hoà, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 5381/UBND-KT ngày 31/7/2023 và Văn bản số 4226/UBND-KT ngày 22/6/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hoá - Thể thao hồ Phú Hoà, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 190/TTr-SXD ngày 01/8/2023.

## **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 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hoá - Thể thao hồ Phú Hoà, thành phố Quy Nhơn.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Thuộc phường Nhơn Phú, Quang Trung và Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Đông giáp núi Bà Hỏa và đường Hoàng Văn Thụ;
- Phía Tây giáp đường ven biển;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc giáp sông Hà Thanh.

Tổng quy mô diện tích quy hoạch khoảng 317,5ha.

Phạm vi ranh giới khu đô thị kêu gọi đầu tư khoảng 286ha.

### **3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Thực hiện rà soát định kỳ quy hoạch theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị; cập nhật các quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy định về bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội hiện hành; rà soát các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị để phù hợp với định hướng của Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11/11/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan về quy hoạch.

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

- Là khu đô thị - du lịch - văn hóa – thể thao được đầu tư xây dựng đồng bộ, đầy đủ các chức năng phục vụ cho đô thị.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, lập các đồ án quy hoạch chi tiết và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

### 5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Bổ sung quỹ đất ở để quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội (Diện tích đất ở quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội chiếm khoảng 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu vực đô thị kêu gọi đầu tư). Bổ sung khu tái định cư khu vực phía Đông Trung tâm hoạt động thanh thiếu niên để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện dự án tại khu vực.

b) Điều chỉnh đất thể dục thể thao bố trí phân tán đảm bảo dân cư đô thị tiếp cận sử dụng thuận lợi.

c) Điều chỉnh vị trí, quy mô xây dựng trường tiểu học, trung học cơ sở ký hiệu TH-01 (đất giáo dục) thành Trường Liên cấp.

d) Phân định tỷ lệ diện tích các chức năng trong khu đất hỗn hợp thành đất ở và đất thương mại dịch vụ bố trí văn phòng làm việc, dịch vụ thương mại và các tiện ích phục vụ đô thị.

đ) Bổ sung quy hoạch xây dựng trung tâm hội chợ triển lãm tại khu vực dọc đường Quốc lộ 1D.

e) Điều chỉnh khu đất ở biệt thự phía Tây Hồ Phú Hòa thành đất dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe đô thị. Điều chỉnh đất ở biệt thự phía Bắc Hồ Phú Hòa, công viên thành đất văn hóa, thể dục thể thao.

f) Khoanh vùng giữ lại, cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng dọc Quốc lộ 1D (giao lộ đường Điện Biên Phủ nối dài và đường Quốc lộ 1D).

g) Điều chỉnh cục bộ hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh hướng tuyến điện 110kV (đi ngầm đoạn qua khu đô thị).

h) Quy mô dân số sau khi điều chỉnh tối đa: 35.400 người.

### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

#### a) Bảng cân bằng sử dụng đất:

| STT      | Chức năng sử dụng đất  | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)    |
|----------|--|----------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Nhóm nhà ở</b> (bao gồm: Khu nhà ở thấp tầng; Khu nhà ở tái định cư; Khu chung cư thương mại; Khu nhà ở xã hội; Khu hiện trạng cải tạo chỉnh trang) | <b>94,72</b>   | <b>29,83</b> |
| <b>2</b> | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>   | <b>12,55</b>   | <b>3,95</b>  |
| 2.1      | Đất công cộng đô thị   | 2,01           | 0,63         |
| 2.2      | Đất công cộng đơn vị ở   | 3,65           | 1,15         |
| 2.3      | Đất y tế   | 0,55           | 0,17         |

|                                 |   |               |              |
|---------------------------------|---|---------------|--------------|
| 2.4                             | Đất giáo dục                                    | 5,80          | 1,83         |
|                                 | Trường mầm non                                  | 1,60          |              |
|                                 | Trường liên cấp quốc tế                         | 4,20          |              |
| 2.5                             | Đất cơ quan, trụ sở (Cục Thuế hiện hữu)         | 0,54          | 0,17         |
| <b>3</b>                        | <b>Khu văn hóa, thể dục thể thao</b>            | <b>12,77</b>  | <b>4,02</b>  |
| <b>4</b>                        | <b>Khu dịch vụ</b>                              | <b>10,01</b>  | <b>3,15</b>  |
| <b>5</b>                        | <b>Khu dịch vụ du lịch</b>                      | <b>2,49</b>   | <b>0,78</b>  |
| <b>6</b>                        | <b>Khu công viên cây xanh sử dụng công cộng</b> | <b>34,63</b>  | <b>10,91</b> |
| <b>7</b>                        | <b>Cây xanh chuyên dụng</b>                     | <b>12,68</b>  | <b>3,99</b>  |
| <b>8</b>                        | <b>Đất giao thông</b>                           | <b>48,63</b>  | <b>15,31</b> |
| 8.1                             | Đất giao thông đối ngoại                        | 20,30         |              |
| 8.2                             | Đất giao thông nội bộ                           | 28,33         |              |
| <b>9</b>                        | <b>Bãi đỗ xe</b>                                | <b>5,98</b>   | <b>1,88</b>  |
| <b>10</b>                       | <b>Hạ tầng kỹ thuật khác (HLAT tuyến điện)</b>  | <b>1,14</b>   | <b>0,36</b>  |
| <b>11</b>                       | <b>Mặt nước, sông hồ</b>                        | <b>81,92</b>  | <b>25,80</b> |
| <b>Tổng diện tích quy hoạch</b> |   | <b>317,52</b> | <b>100</b>   |

**b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:** Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật 01:2016/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD, các Tiêu chuẩn có liên quan.

## **7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **a) San nền, thoát nước mưa:**

- Giải pháp san nền chủ yếu bám theo địa hình, giạt cấp hoặc san lấp cục bộ cho từng khu vực. Cao độ san nền trong dự án được lấy từ +3,6m đến +19,5m.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chung theo hướng dốc san nền thoát về phía hồ Phú Hòa và sông Hà Thanh.

### **b) Hệ thống giao thông:**

- Giao thông chính đô thị:

+ Tuyến đường nối Quốc lộ 1D và Quốc lộ 19 mới ở phía Tây khu đô thị lộ giới 48m kết nối dự án với Quốc lộ 1D và đường Hùng Vương.

+ Tuyến đường Điện Biên Phủ có lộ giới 42m kết nối dự án với các khu vực lân cận và các tuyến đường đi vào trung tâm thành phố.

+ Tuyến đường Ngô Mây nối dài có lộ giới 33m đi trung tâm thành phố Quy Nhơn.

- Đường chính khu vực bao gồm các tuyến đường có lộ giới rộng từ 20,5m - 38m.

- Đường khu vực, nhóm nhà ở có lộ giới từ 14m - 16m đi qua các khu ở.
- Bãi đỗ xe: Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe công cộng, gồm các điểm đỗ xe tại các khu vực công viên và TM-DV, các lô đất có chức năng hỗn hợp, công cộng bố trí bãi đỗ xe tại các tầng hầm hoặc trong khuôn viên lô đất tùy thuộc vào chức năng và quy mô.

#### **c) Hệ thống cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: Đầu nối hệ thống cấp nước chung của thành phố hiện có đi dọc tuyến đường Quốc lộ 1D và đường Hùng Vương. Về lâu dài dự án được cấp nước bổ sung từ Nhà máy nước Quy Nhơn xây mới theo định hướng quy hoạch chung của thành phố. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 15.500m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Cấp nước chữa cháy: Trên các trục đường có ống cấp nước chính (D110-D250mm) bố trí các trụ cứu hỏa đảm bảo khoảng cách theo quy định.

#### **d) Cấp điện, thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV Quy Nhơn 2 dẫn từ trạm 220kV Quy Nhơn, hệ thống cấp điện đi ngầm. Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 80.000kVA.
- Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc đi ngầm; 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.
- Hướng tuyến lưới điện 110kV Quy Nhơn – Quy Nhơn 2 điều chỉnh dẫn điện từ trạm biến áp cao thế 220kV Quy Nhơn và đầu nối với lưới điện cao thế 110kV hiện trạng tại vị trí nút giao đường Điện Biên Phủ và Quốc lộ 1D. Khi thực hiện dự án khu đô thị phải thực hiện việc điều chỉnh hướng tuyến điện đồng thời với việc triển khai điều chỉnh, di dời hệ thống điện để đảm bảo đồng bộ chung và không ảnh hưởng đến lưới điện đang cung cấp của thành phố Quy Nhơn.
- Trong ranh giới quy hoạch khu đô thị, lưới điện 110kV được bố trí đi ngầm có khoảng cách ly theo quy định của ngành điện và đảm bảo an toàn cho hoạt động của khu đô thị.

#### **đ) Nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:**

- Quy hoạch hệ thống nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được đầu nối vào hệ thống thu gom về trạm bơm nước thải khu vực và đưa về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình. Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng 9.600m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn. Bố trí thùng rác có nắp đậy tại các tuyến đường cho nhóm nhà ở, thu gom bằng các xe chuyên dụng đưa về khu xử lý rác thải chung của thành phố Quy Nhơn.

#### **e) Khu vực xây dựng công trình ngầm:**

- Công trình cao tầng: Số tầng hầm tối đa là 5 tầng, việc xây dựng phần

ngầm sẽ được xác định cụ thể theo các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết rút gọn (hoạch tổng mặt bằng) 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 công trình khác: Khuyến khích bố trí tầng hầm để xe phục vụ riêng cho công trình nhằm giảm áp lực bãi đỗ xe chung của khu vực quy hoạch khi đảm bảo các điều kiện về lối lên xuống tầng hầm, đảm bảo an toàn giao thông theo quy định.

**8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Kèm theo hồ sơ 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. Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, tổ chức triển khai các phần việc có liên quan theo quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định.

4. Đối với định hướng quy hoạch, bố trí một số quỹ đất công trình công cộng, khu tái định cư thuộc quy hoạch phân khu phường Nhơn Bình- Nhơn Phú (bao gồm: Trường Chính trị tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh; Viện kiểm sát; Khu tái định cư, Bệnh viện chuyên khoa...): Giao Sở Xây dựng cung cấp thông tin cụ thể, hướng dẫn cho UBND thành phố Quy Nhơn để thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch, làm cơ sở triển khai các dự án theo đúng quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 11/10/2013 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, 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./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**

