

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn
đến huyện Tuy Phước

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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch 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 Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 146/TTr-SXD ngày 13/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước.

2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng: Phạm vi ranh giới quy hoạch có diện tích 899,3ha, khai thác quỹ đất dọc hai bên tuyến đường Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước, thuộc địa bàn phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn và các xã Phước Thuận, Phước Nghĩa, Phước Lộc, huyện Tuy Phước.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

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

- Quy hoạch xây dựng các khu đô thị, dịch vụ thương mại trên cơ sở khai

thác lợi thế về giao thông của tuyến Quốc lộ 19 (mới).

- Xây dựng cảng cạn ICD phục vụ cụm cảng Quy Nhơn;
- Phát triển quỹ đất nhằm bố trí di dời các kho bãi trong các khu nội thành thành phố Quy Nhơn.
- Xây dựng các điều kiện hạ tầng kỹ thuật an toàn, thuận lợi, đảm bảo phát triển môi trường bền vững; làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Phương án khai thác quỹ đất:

- Tập trung khai thác quỹ đất nông nghiệp của hai xã Phước Lộc và Phước Nghĩa. Hạn chế khai thác phát triển quỹ đất nông nghiệp phía Đông xã Phước Thuận để giữ lại vùng thoát lũ hạ lưu các sông phía Đông huyện Tuy Phước.
- Khai thác quỹ đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, đất thổ cư... vùng cửa biển phía Đông Bắc Quốc lộ 19 (mới) thuộc phường Nhơn Bình để phát triển du lịch sinh thái.
- Bố trí hành lang thoát lũ và kênh đào dẫn nước mới xuyên giữa xã Phước Nghĩa và xã Phước Lộc, dẫn dọc theo Quốc lộ 19 (mới) và đổ về khu vực Trần – Cầu 15 để giảm lưu lượng thoát lũ từ cầu Bà Gi đổ về Cầu 20. Điều chỉnh hướng tuyến và bố trí hành lang thoát lũ, kênh đào dẫn nước từ Cầu 20 đổ về vùng ruộng lúa phía Đông xã Phước Thuận. Điều chỉnh hướng tuyến và bố trí hành lang thoát lũ, kênh đào dẫn nước nối từ các tuyến kênh phía Tây Quốc lộ 19 cũ dẫn dọc theo Quốc lộ 19 mới và đổ về khu vực Trần – Cầu 15.
- Di dời các điểm, cụm dân cư nhỏ lẻ, phân tán để tái định cư tại các khu dân cư tập trung; tạo quỹ đất thuận lợi xây dựng các khu chức năng mới.
- Quy hoạch các khu kho bãi, dịch vụ cảng biển tập trung ở hai xã Phước Lộc và Phước Nghĩa.
- Quy hoạch các điểm du lịch sinh thái khu vực dọc sông Hà Thanh tại phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.
- Quy hoạch các khu dân cư mới, khu dân cư hiện trạng chỉnh trang và bố trí tái định cư tại phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, các xã Phước Thuận, Phước Nghĩa và Phước Lộc thuộc huyện Tuy Phước.
- Quy hoạch khu dịch vụ thương mại tại các khu vực giao lộ các tuyến giao thông chính tạo điểm nhấn.
- Kết nối các tuyến giao thông chính, liên vùng theo định hướng quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn. Xây dựng cầu kết nối khu vực chợ Góc, phường Nhơn Bình với thôn Diêm Vân xã Phước Thuận trước mắt để phục vụ nhu cầu dân sinh thôn Diêm Vân và lâu dài kêu gọi xúc tiến đầu tư dự án du lịch tại khu vực thôn Diêm Vân.

b) **Quy hoạch sử dụng đất:** Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng 23.800 người.

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(ha)	(%)
01	Khu cảng cạn ICD	53,8	5,98
02	Khu kho bãi phục vụ di dời các kho bãi nội thành	29,7	3,30
03	Khu dịch vụ thương mại	38,4	4,27
04	Khu du lịch sinh thái	161,2	17,93
05	Khu dân cư	211,9	23,56
	<i>Khu dân cư xây dựng mới và bố trí tái định cư</i>	142,1	15,80
	<i>Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang</i>	69,8	7,76
06	Khu công trình công cộng	14,4	1,60
07	Khu công trình tôn giáo - tín ngưỡng	4,9	0,54
08	Khu cây xanh TĐTT	27,7	3,08
09	Khu cây xanh cảnh quan, hành lang thoát lũ, hành lang an toàn đường bộ	217,5	24,19
10	Khu mặt nước, kênh thoát lũ	41,2	4,58
11	Giao thông + HTKT	98,6	10,97
Tổng cộng		899,3	100

c) Quy mô quỹ đất khai thác xây dựng mới:

Tổng quỹ đất khai thác quy hoạch xây dựng mới giai đoạn đầu có diện tích khoảng 425ha bao gồm các khu chức năng: khu dân cư (khu đô thị) mới; khu dịch vụ thương mại; khu cảng cạn IDC; khu kho bãi phục vụ di dời các kho bãi nội thành; khu công trình công cộng; Khu cây xanh TĐTT; công trình giao thông và HTKT; hành lang thoát lũ.

Quy mô quỹ đất lúa chuyển đổi chức năng của các địa phương có diện tích khoảng 395,4ha bao gồm: Nhơn Bình: 79,8ha; Phước Thuận: 78,8ha; Phước Nghĩa: 25ha; Phước Lộc: 211,8ha.

Dự kiến đầu tư phát triển giai đoạn 2 là các khu du lịch sinh thái.

d) Quy mô di dời, giải tỏa dân cư

Tổng số hộ bị ảnh hưởng, di dời giải tỏa 372 hộ bao gồm: Phường Nhơn Bình: 138 hộ; xã Phước Thuận: 104 hộ; xã Phước Nghĩa: 59 hộ; xã Phước Lộc 71 hộ. Ngoài ra, trong khu vực quy hoạch khu du lịch sinh thái thôn Diêm Vân –

Phước Thuận có 276 hộ; khu du lịch sinh thái KV5 Nhơn Bình (khu chợ Góc) có 164 hộ.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Các khu vực điểm nhấn: Xây dựng các công trình kiến trúc tạo điểm nhấn ở các khu dịch vụ thương mại, khu dân cư tại các nút giao giữa tuyến QL19 mới với các tuyến giao thông chính và dọc theo các tuyến giao thông chính.

+ Các khu vực cảnh quan: Kết hợp hài hòa và bền vững giữa mặt nước – cây xanh – công trình kiến trúc tạo cảnh quan cho các khu dân cư (dạng nhà vườn, biệt thự), dịch vụ thương mại (dạng nhà hàng, dịch vụ vui chơi giải trí) dọc hai bên sông Hà Thanh, sông Tranh; bảo vệ và tôn tạo hệ sinh thái, các khu cây xanh, mặt nước cảnh quan tại các khu du lịch sinh thái; các khu công viên cây xanh khu vực xung quanh Nhà thờ Làng Sông.

- Các chỉ tiêu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Stt	Chức năng quy hoạch	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi tối thiểu (m)
01	Khu cảng cạn ICD	30		
02	Khu kho bãi	30		
03	Khu dịch vụ thương mại	70	7-15	6
04	Khu du lịch sinh thái	15	1-3	10
05	Khu dân cư – Nhà ở liên kế	90	2-5	0
06	Khu dân cư – Biệt thự	60	1-3	3
07	Khu dân cư – Chung cư	70	5-15	10
08	Khu công trình công cộng	40	1-5	6
09	Khu công trình tôn giáo - tín ngưỡng	40	1-5	6
10	Khu cây xanh TDTT	5	1	-

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ san nền trung bình tính theo tần suất lũ 5%, từ +4,5m đến +7,5m. Gồm 04 lưu vực thoát nước chính, cụ thể: khu vực phía Tây Bắc tuyến Quốc lộ 19 mới; khu vực phía Tây Nam Quốc lộ 19 mới; khu vực phía Đông Nam Quốc lộ 19 mới; khu vực phía Đông Bắc.

- 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, thoát nước mặt.

b) Quy hoạch thoát lũ: Cao độ vượt lũ tính toán theo tầng suất 5%. Bố trí các hành lang thoát lũ như sau:

- Dọc sông Tranh: Hành lang thoát lũ $\geq 100\text{m}$ tính từ mép sông; mở rộng khẩu độ Cầu 20, đập An Thuận $\geq 60\text{m}$.

- Từ tràn Cây Xoài (sông Tranh) về Cầu 15: Xây dựng kênh thoát lũ bề rộng đáy 40m, có bố trí đập dâng để phục vụ cho nông nghiệp; hành lang hai bên 80m.

- Từ cầu Bà Di 2 - Phước Lộc - Cầu 15: Xây dựng kênh thoát lũ bề rộng đáy 30m, hành lang hai bên 50m có xây dựng đập dâng để phục vụ cho nông nghiệp và ngăn mặn.

- Từ tràn Huỳnh Mai - Đàm Thị Nại: Xây dựng kênh thoát lũ bề rộng đáy 40m, hành lang hai bên 50m, xây dựng đập dâng để tưới cho nông nghiệp và ngăn mặn.

- Dọc theo tuyến thoát lũ từ tràn Cây Xoài về Cầu 15 xây dựng tuyến đê bảo vệ và ngăn mặn.

c) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại bao gồm: Quốc lộ 19 lộ giới 30m; Quốc lộ 19 (mới) lộ giới 81,5m. Quy hoạch đấu nối với Quốc lộ 19 (mới) tại 05 điểm cùng cốt; 02 điểm khác cốt (cầu chui) đã xây dựng.

- Tuyến liên khu vực nối với khu Logistics lộ giới 60m. Các tuyến giao thông phân khu vực có lộ giới từ 14m đến 24m.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $9.000(\text{m}^3/\text{ngày.đêm})$.

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Nhơn Bình theo quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn với công suất $60.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (năm 2025) và $120.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (năm 2035) và nguồn nước sông Tân An.

- Mạng lưới cấp nước: Kết hợp mạch vòng và nhánh để cung cấp cho các khu chức năng.

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

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất điện năng khoảng 28.800 (KVA).

- Nguồn cấp điện: Từ trạm biến áp trung gian 110KV Đống Đa, trạm 110KV Phước Sơn và đấu nối với hệ thống điện 22KV hiện có trong khu vực.

- Trạm hạ áp 22/0,4 KV: Quy hoạch 26 trạm dung lượng từ 400KVA đến 2x2000KVA. Mật độ phân bố các trạm biến áp theo mỗi khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ tối đa của mỗi trạm 250m.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải: 7.200 m³/ngày đêm. 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 Nhơn Bình và trạm xử lý nước thải Phước Lộc đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống thoát nước mưa. Nước thải các khu ICD, kho bãi, khu du lịch được xử lý riêng tại mỗi khu đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra môi trường.

- Tổng lượng chất thải rắn khoảng 47,5 tấn/ngày, được thu gom tới trạm trung chuyển rác và xử lý tập trung tại khu xử lý chất thải rắn Long Mỹ.

- Nghĩa trang, nghĩa địa: Di dời mồ mã trong khu vực thiết kế đến các nghĩa trang theo quy hoạch chung của thành phố Quy Nhơn và huyện Tuy Phước.

g) Thông tin liên lạc: Đầu nối từ bưu cục hiện hữu của thị trấn Tuy Phước và thành phố Quy Nhơn. Xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục giao thông đến các tủ cáp chính của khu vực quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt cho cả khu vực quy hoạch. Mạng lưới phân phối phân đi nối phải bố trí trong các hộp gen, tuyến cáp kỹ thuật để tạo cảnh quan.

7. Một số nội dung lưu ý: Việc quy hoạch xây dựng các công trình, khu dân cư khai thác quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) phải chú ý đảm bảo hệ thống tiêu thoát lũ, hạn chế thấp nhất thiệt hại về người và tài sản khi có lũ xảy ra.

8. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch: kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quy định.

2. 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, Công Thương theo chức năng, nhiệm vụ của mình cập nhật, bổ sung quy hoạch theo ngành quản lý; lập kế hoạch thực hiện các nội dung có liên quan để thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Giao UBND thành phố Quy Nhơn, UBND huyện Tuy Phước chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền 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, Tài chính, Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Giao thông vận tải, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Quy

Nhơn, 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, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Cao Thắng