

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về 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 việc 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2016 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 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 2319/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu Đô thị - Thương mại phía Bắc sông Hà Thanh;

Căn cứ Kết luận số 491-KL/TU ngày 03/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 2717/UBND-KT ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị thương mại Bắc sông Hà Thanh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 118/TTr-SXD ngày 29/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh: Bao gồm các tiểu khu A1, A2, A3 và Khu dịch vụ hậu cần nghề cá. Tổng diện tích điều chỉnh khoảng 246ha.

2. Nội dung chính điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Phân khu A1: Tổng diện tích khoảng 53,8ha.

a) Tiểu khu A1.1: Tổng diện tích khoảng 4,8ha; (thuộc khu vực khu hậu cần nghề cá hiện hữu).

- Tính chất chức năng: Quy hoạch khu đất với chức năng sử dụng hỗn hợp, cụ thể:

+ Giữ lại 03 công trình TMDV hiện hữu (với quy mô khoảng 0,45 ha. Tầng cao tối đa 09 tầng).

+ Quy hoạch điều chỉnh khu dịch vụ hậu cần nghề cá thành khu hỗn hợp với các chức năng: Khu thương mại dịch vụ du lịch, xây dựng các công trình: Trung tâm thương mại, các dịch vụ phương tiện thủy phục vụ du lịch với tổng diện tích 1,36ha, hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bến tàu phục vụ du lịch khoảng 2,34ha. Quy hoạch bãi đỗ xe: 0,65ha.

b) Tiểu khu A1.2: Tổng diện tích khoảng 49,0 ha:

- Tính chất, chức năng: Là khu chức năng hỗn hợp với quy hoạch sử dụng đất là: Khu công cộng, dịch vụ du lịch. Bao gồm: Trung tâm hội chợ triển lãm; trung tâm du lịch, văn hoá thể thao giải trí, quảng trường, bến thuyền du lịch (cửa ngõ trong không gian phát triển du lịch đầm Thị Nại) và các dịch vụ du lịch khác.

- Quy hoạch xây dựng các hạng mục: Quảng trường với diện tích khoảng 02ha, hệ số sử dụng đất 0,05 lần; Tổ hợp thương mại, dịch vụ, khách sạn cao cấp với diện tích khoảng 2,85ha, hệ số sử dụng đất tối đa 11,8 lần; Trung tâm hội chợ, triển lãm quốc tế với diện tích khoảng 04ha, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần; Trung tâm vui chơi giải trí, thể thao với diện tích khoảng 10ha, hệ số sử dụng đất tối đa khoảng 0,5 lần; Công viên vườn sinh thái với diện tích khoảng 4,5 ha, hệ số sử dụng đất tối đa 0,3 lần; các công trình cảnh quan; Bãi đỗ xe (1,8 ha); Âu thuyền du lịch (04ha); Bến thuyền (dành cho tàu lớn),..... Cụ thể nội dung đầu tư sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết các dự án có liên quan khi triển khai.

2.2. Phân khu A2: Tổng diện tích khoảng 117ha.

- Chức năng sử dụng đất: Là đất sử dụng mục đích hỗn hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

+ Các khu đất có công trình xây dựng gồm khu biệt thự và khu dịch vụ thương mại (không tính khu resort trên mặt nước) chiếm tỷ lệ tối đa 25%.

Trường hợp bổ sung chức năng đô thị thì diện tích chuyển đổi đảm bảo tỷ lệ không được vượt quá 25% diện tích thực hiện dự án. Đối với việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất khi chủ đầu tư có đề xuất thì thực hiện theo quy định pháp luật về Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành. Tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn được phê duyệt.

+ Tầng cao tối đa: Công trình dịch vụ thương mại tối đa 05 tầng; Khu khách sạn, văn phòng tối đa 12 tầng; biệt thự tối đa 3 tầng.

2.3. Phân khu A3: Tổng diện tích khoảng 25ha.

- Chức năng sử dụng đất: Là đất sử dụng mục đích hỗn hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

+ Các khu đất có công trình xây dựng chiếm tỷ lệ tối đa 25%.

Trường hợp bổ sung chức năng đô thị thì diện tích chuyển đổi đảm bảo tỷ lệ không được vượt quá 25% diện tích thực hiện dự án. Đối với việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất khi chủ đầu tư có đề xuất thì thực hiện theo quy định pháp luật về Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành. Tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn được phê duyệt.

+ Tầng cao tối đa: Đối với công trình dịch vụ tối đa 03 tầng.

3. Bảng tổng hợp sử dụng đất toàn khu:

TT	Phân khu sử dụng đất	Theo Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 29/6/2015		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phân khu A1	25,0	10,33	53,8	19,9
2	Phân khu A2	117,0	48,35	117,0	43,2
3	Phân khu A3	25,0	10,33	25,0	9,2
4	Rừng ngập mặn cải tạo và trồng mới	75,0	30,99	75,0	27,7
	Tổng cộng	242,0	100	270,8	100

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

2. UBND thành phố Quy Nhơn xây dựng và triển khai thực hiện phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng theo quy định.

3. Giao Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chủ động rà soát, xử lý, giải quyết các nội dung về chủ trương đầu tư, thủ tục chấp thuận đầu tư, cho thuê đất, giao đất, nghĩa vụ tài chính... và các vấn đề liên quan khác đối với các dự án trong khu vực, đảm bảo việc triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *gk*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

Ch

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng