

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu vực xung quanh Cụm di tích tháp Bánh Ít**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

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; 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 và Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

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 Kết luận số 99-KL/TU ngày 16/3/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 1465/UBND-KT ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực xung quanh Cụm di tích tháp Bánh Ít;

Căn cứ Văn bản số 326/DSVH-DT ngày 17/4/2023 của Cục Di sản văn hóa về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực xung quanh di tích tháp Bánh Ít;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 140/TTr-SXD ngày 30/9/2025 và thực hiện Kết luận số 48/KL-ĐU ngày 28/9/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực xung quanh cụm di tích tháp Bánh Ít.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn (hiện nay thuộc phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) và các xã Phước Lộc, Phước Hiệp, huyện Tuy Phước (hiện nay thuộc xã Tuy Phước và xã Tuy Phước Bắc, tỉnh Gia Lai); có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Tân An;
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 19 (mới);
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 1;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 181ha.
- Quy mô dân số dự kiến khu vực lập quy hoạch: khoảng 1.745 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng các khu dân dụng xung quanh cụm di tích tháp Bánh Ít; chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, xây dựng bổ sung các dịch vụ tiện ích phục vụ du khách; di dời cơ sở sản xuất không đảm bảo cảnh quan, môi trường, kiểm soát tầng cao để bảo vệ cảnh quan di tích, tăng thêm không gian công cộng phục vụ cộng đồng, tăng cường kết nối giao thông nhằm tôn tạo, phát huy các giá trị của di tích tháp Bánh Ít.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, lập quy hoạch chi tiết và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhóm ở	16,35	9,03
1	Đất khu ở hiện trạng chỉnh trang	12,76	
2	Đất khu ở tái định cư dự kiến	3,59	
II	Đất cây xanh - Thể dục thể thao	34,42	19,02
1	Cây xanh công viên	21,67	
2	Cây xanh cách ly	12,75	
III	Đất dịch vụ du lịch	5,25	2,90
IV	Đất khác	111,92	61,83
1	Đất di tích	7,57	
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	10,44	
3	Đất quốc phòng	33,24	
4	Đất nghĩa trang hiện trạng	1,89	

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
5	Mặt nước	19,97	
6	Đất nông nghiệp	38,81	
V	Đất giao thông - HTKT	13,06	7,22
1	Đất bãi đỗ xe	0,75	
2	Đất giao thông khu vực	12,31	
Tổng cộng:		181,00	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chính: Đồ án quy hoạch được chia thành 04 phân khu chức năng với các nội dung cụ thể như sau:

- Phân khu 1: Khu công viên, cây xanh công cộng ven sông và trung tâm khu quy hoạch, quy mô diện tích khoảng 29,28ha, nằm khu vực phía bờ Nam sông Tân An và phía Tây đường D1, tạo không gian xanh phục vụ cho người dân khu vực phường An Nhơn Nam và các khu dân cư lân cận thuộc xã Tuy Phước và xã Tuy Phước Bắc. Quy hoạch các công trình dịch vụ có mật độ xây dựng thấp, đảm bảo hành lang thoát lũ của nhánh sông Tân An; mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 10% (đối với khu công viên, cây xanh mật độ xây dựng thuần tối đa 5%); tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

- Phân khu 2: Khu vực đồi núi, Cụm di tích Tháp bánh ít, Tu viện Nguyên Thiều và dân cư hiện trạng chỉnh trang; quy mô diện tích khoảng 29,68ha; giữ nguyên phạm vi ranh giới di tích tháp Bánh Ít đã được công nhận; việc đầu tư xây dựng trong khu di tích thực hiện theo các quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan; đối với Thiền viện Nguyên Thiều thuộc đất cơ sở tôn giáo giữ nguyên theo hiện trạng. Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- Phân khu 3: Khu công cộng, dịch vụ du lịch và công viên ven sông, nằm phía Nam Cụm di tích Tháp Bánh Ít, quy mô diện tích khoảng 28,76ha; phát triển thương mại dịch vụ phục vụ du lịch, tổ chức du lịch tham quan, tìm hiểu văn hóa cộng đồng dân cư, các làng nghề và hoạt động nông nghiệp; kết nối với không gian công viên phía Nam cầu Gành. Bố trí các công trình dịch vụ thấp tầng phục vụ du lịch; bố trí bãi đỗ xe liên kề khu dịch vụ; quy hoạch công viên cảnh quan phía Nam cầu Gành. Di dời, bố trí tái định cư cho toàn bộ nhóm nhà ở trong phân khu 3. Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 25% (đối với khu công viên, cây xanh mật độ xây dựng thuần tối đa 5%); tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.

- Phân khu 4: Khu đất quốc phòng, dân cư chỉnh trang và tái định cư mật độ thấp, nằm phía Đông khu vực di tích tháp Bánh Ít, thuộc địa giới hành chính xã Tuy Phước Bắc; quy mô diện tích khoảng 93,28ha. Khu đất Lữ đoàn Phòng không 573 giữ lại theo hiện trạng; khoanh vùng, chỉnh trang điểm dân cư hiện trạng, không phát triển dân cư mới; giữ nguyên cảnh quan nông nghiệp hiện trạng để tạo không gian thông thoáng cho hướng nhìn từ QL.19 mới đến công trình tháp Bánh

Ít; tổ chức công trình kiến trúc theo hình thức nhà vườn, hạn chế xây dựng các kiểu nhà liên kế phố tại khu vực. Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +23.0m, cao độ thiết kế san nền thấp nhất +6.50m.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thu gom, thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; hướng thoát nước mặt chính theo hướng từ Nam ra Bắc, tiêu thoát ra sông Kôn theo nguyên tắc tự chảy. Xây dựng mái dè, kè dọc hai bên sông và các tuyến kênh mương hiện trạng nhằm tạo cảnh quan cho khu vực và đảm bảo an toàn, tránh sạt lở.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Bổ sung 01 cầu kết nối từ QL.19 mới qua sông Tranh kết nối với khu di tích tháp Bánh Ít; vị trí, quy mô cầu sẽ xem xét cụ thể theo dự án. Quy hoạch xây dựng mới tuyến đường ở phía Tây khu quy hoạch kết nối từ QL1 lên phía Bắc, lộ giới 30m.

- Giao thông nội bộ: Nâng cấp, cải tạo tuyến đường hiện trạng phía Đông Khu di tích tháp Bánh Ít, lộ giới 20,5m và tuyến đường song song sông Tranh, lộ giới 17,5m. Quy hoạch xây dựng mới tuyến đường ở phía Bắc kết nối về phía xã Tuy Phước Đông, lộ giới 17m.

- Quy hoạch xây dựng mới bãi đỗ xe, quy mô diện tích khoảng 0,75ha.

c) Cấp điện và thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 3.500kVA; nguồn điện được đầu nối từ các tuyến trung thế hiện hữu đang có trong khu vực; xây dựng mới các trạm biến áp hạ thế theo nhu cầu phát triển phụ tải điện của khu ở và các khu dịch vụ; đảm bảo hành lang an toàn của tuyến điện 110kV hiện có theo quy định của ngành điện. Tổng nhu cầu thuê bao của khu vực lập quy hoạch khoảng 1.674 thuê bao.

d) Cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 1.000m³/ngày.đêm; nguồn cấp nước từ Nhà máy nước phường An Nhơn Nam, công suất 2.900 m³/ngày.đêm.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt khoảng 250m³/ngày.đêm; nước thải sinh hoạt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; nước thải sinh hoạt được thu gom, xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 4 tấn/ngày.đêm; chất thải rắn được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của tỉnh để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường.

e) Nghĩa trang: Tổ chức khoanh vùng nghĩa trang hiện trạng; xây dựng kế hoạch từng bước di dời khi có điều kiện.

7. Quy định quản lý theo đồ án: Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch phê duyệt.

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. Giao Sở Xây dựng chủ trì, 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 Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, UBND xã Tuy Phước, UBND xã Tuy Phước Bắc, UBND phường An Nhơn Nam và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án đầu tư, đảm bảo kết nối đồng bộ của khu vực quy hoạch theo quy định; tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND xã Tuy Phước, UBND xã Tuy Phước Bắc, UBND phường An Nhơn Nam cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt; thực hiện các thủ tục liên quan về đất đai để triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, UBND xã Tuy Phước, UBND xã Tuy Phước Bắc, UBND phường An Nhơn Nam và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ, chịu trách nhiệm 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. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND các xã, phường: Tuy Phước, Tuy Phước Bắc, An Nhơn Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

Châu

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



Nguyễn Tự Công Hoàng