



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

NATIONAL CORPORATION OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS

29 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH

ĐT : (028) 2253 5957; FAX : (84-8) 38299547; MST: 0300403987

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH ĐẾN NĂM 2045

TP. Hồ Chí Minh 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

NATIONAL CORPORATION OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS
29 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH
ĐT : (028) 2253 5957; FAX : (84-8) 38299547; MST: 0300403987

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG
THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH NĂM 2025

<u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:</u>	Bình Định, ngày/ / 2025 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH (Quyết định phê duyệt số 1272/QĐ-UBND ngày 11 tháng 04 năm 2025)
<u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:</u>	Bình Định, ngày// 2025 SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH (Kèm theo tờ trình số 80/TTr-SXD ngày 09 tháng 04 năm 2025)
<u>CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:</u>	An Nhơn, ngày/ / 2025 ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ AN NHƠN (Kèm theo Tờ trình số/TTr-UBND ngày .../.../2025)
<u>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP</u> <u>QUY HOẠCH:</u>	An Nhơn, ngày/ / 2025 ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ AN NHƠN (Kèm theo Tờ trình số/TTr-UBND ngày .../.../2025)



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

NATIONAL CORPORATION OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS

29 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH

ĐT : (028) 2253 5957; FAX : (84-8) 38299547; MST: 0300403987

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH NĂM 2045

Chủ nhiệm Đồ án

: KTS. Nguyễn Phan Trọng Khôi

Tham gia thiết kế:

Kiến trúc

: KTS. Nguyễn Thanh Cường

: KTS. Nguyễn Trương Hoàng Phương

Giao thông

: KS. Nguyễn Đắc Sang

: KS. Phạm Tấn Tới

Quản lý kỹ thuật

: THS.KTS. Trần Hữu Vĩnh

TP. HCM, ngày tháng năm 2025

TL. TGĐ CÔNG TY CP TVXD TỔNG HỢP

TRUNG TÂM QH & PT ĐÔ THỊ

Giám đốc

THÁI THẠCH LÂM

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ AN NHƠN ĐẾN NĂM 2045	1
II. CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH.....	1
2.1. Các văn bản pháp lý	1
2.2. Cơ sở tài liệu và bản đồ	2
III. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ.....	2
3.1. Quan điểm	2
3.2. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ	3
3.3. Phạm vi điều chỉnh cục bộ:	3
IV. CÁC NỘI DUNG CHÍNH KẾ THỪA	3
4.1. Tính chất và vai trò của đô thị:.....	3
4.2. Động lực phát triển.....	4
4.3. Giai đoạn lập quy hoạch.....	4
4.4. Quy mô dân số	4
4.5. Mô hình phát triển đô thị, hướng phát triển đô thị	4
4.6. Quy mô phát triển khu vực dự kiến trở thành nội và ngoại thị	5
4.7. Các khu vực phát triển:	5
4.8. Các trung tâm chuyên ngành:.....	7
4.9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hành lang thoát lũ:.....	8
V. XÁC ĐỊNH CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	8
5.1. Các nội dung cần điều chỉnh và bổ sung	8
5.2. Quy hoạch sử dụng đất.....	10
5.3. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị và các nội dung khác:	13

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH ĐẾN NĂM 2045

– Thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt QHC đô thị An Nhơn theo hướng đạt chuẩn đô thị loại IV tại Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 01/9/2009 với quy mô diện tích khoảng 24.264 ha. Năm 2024, để triển khai định hướng phát triển thị xã An Nhơn thành thành phố trực thuộc tỉnh Bình Định, UBND tỉnh Bình Định đã phê duyệt Điều chỉnh QHC xây dựng thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 (gọi tắt là QHC 2024) với phạm vi lập quy hoạch gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị xã An Nhơn, có tổng diện tích khoảng 24.449,40 ha. Trong đó định hướng không gian nội thị trong năm năm 2025 bao gồm 11 đơn vị hành chính đạt tiêu chuẩn phường và 4 xã, giai đoạn từ 2025 -2030, nâng cấp và thành lập thêm phường Nhơn Khánh; An Nhơn có 12 phường và 3 xã còn lại.

– Theo Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 (gọi tắt là QH tỉnh Bình Định); Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, đã định hướng thị xã An Nhơn đến năm 2025 phát triển thành thành phố An Nhơn trực thuộc tỉnh Bình Định và sau năm 2030 sẽ nâng cấp lên thành đô thị loại II;

– Năm 2024, đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn đến năm 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 và Điều chỉnh chương trình phát triển đô thị thị xã An Nhơn đến năm 2045 của UBND tỉnh Bình Định. Tiếp đó, ngày 11/4/2025, UBND tỉnh tiếp tục ban hành Quyết định số 1272/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045, cập nhật dự án xây dựng đường cất hạ cánh số 2 và các công trình đồng bộ tại khu bay Cảng hàng không Phù Cát.

– Tuy nhiên, đến nay, trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch và phát triển đô thị, tiếp tục phát sinh thêm các yêu cầu mới về định hướng không gian, hạ tầng và các dự án phát triển, do đó cần thiết phải tiếp tục điều chỉnh cục bộ nhằm bảo đảm đồng bộ với chiến lược phát triển vùng, tỉnh. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Bình Định đã ban hành Văn bản số 4770/UBND-KT ngày 05/6/2025 về chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 nhằm cập nhật các nội dung mới để phù hợp, thống nhất theo định hướng quy hoạch ngành quốc gia, phù hợp theo thực tế hiện trạng tại khu vực.

– Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 là cần thiết và cấp bách nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị, tích hợp các dự án quan trọng, đảm bảo kết nối hạ tầng và tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Các văn bản pháp lý

– Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 /11/ 2017;

– Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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;
- Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045;
- Quyết định phê duyệt số 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045.
- Văn bản số 4770/UBND-KT ngày 05/06/2025 của UBND tỉnh Bình Định V/v chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045;

2.2. Cơ sở tài liệu và bản đồ

- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 tại quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định;
- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 tại Quyết định phê duyệt số 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 của UBND tỉnh Bình Định;
- Hồ sơ Điều chỉnh chương trình Phát triển đô thị thị xã An Nhơn đến năm 2045;
- Các hồ sơ quy hoạch khác bao gồm du lịch, nông nghiệp, tiêu thoát lũ sông Kôn...;

III. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

3.1. Quan điểm

Điều chỉnh một số yếu tố kỹ thuật cho phù hợp với định hướng phát triển phải đảm bảo các nguyên tắc:

- Tuân thủ các nội dung nghiên cứu cơ bản của đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt;
- Cập nhật kịp thời các nội dung phát triển kinh tế xã hội khác trong giai đoạn vừa qua mà chưa có đợt điều chỉnh quy hoạch kỳ trước, đồng bộ hóa và cập nhập vào: Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 tại quyết định số

3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định; Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025;

- Bảo đảm an ninh quốc phòng.

3.2. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ

– Khoanh vùng bổ sung, xác định cụ thể các khu vực định hướng quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật và đất thương mại dịch vụ tại xã Nhơn Tân: dự án nhà máy điện mặt trời hồ Núi Một, trạm biến áp BA 110KV, Cửa hàng xăng dầu Hữu Chính; Điều chỉnh nút giao thông tại vị trí giao lộ đường ĐH.36 với tuyến đường nối từ Quốc lộ 19 đến Khu công nghiệp Becamex VSIP Bình Định kết nối với Cảng Quy Nhơn.

– Cụ thể hóa và tăng cường tính khả thi để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các chương trình phát triển và kêu gọi đầu tư xây dựng đô thị.

3.3. Phạm vi điều chỉnh cục bộ:

- Cập nhật dự án nhà máy điện mặt trời hồ Núi Một thuộc xã Nhơn Tân
- Cập nhật dự án trạm biến áp BA 110KV thuộc thôn Thọ Tân Bắc, xã Nhơn Tân do Công ty TNHH Khai thác công trình thủy lợi Bình Định quản lý.
- Cập nhật Cửa hàng xăng dầu Hữu Chính đang hoạt động tại xã Nhơn Tân và điều chỉnh nút giao thông tại vị trí giao lộ đường ĐH.36 với tuyến đường nối từ Quốc lộ 19 đến Khu công nghiệp Becamex VSIP Bình Định kết nối với Cảng Quy Nhơn;

IV. CÁC NỘI DUNG CHÍNH KẾ THỪA

Kế thừa toàn bộ các nội dung của:

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt;
- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt;

Các nội dung chính bao gồm:

4.1. Tính chất và vai trò của đô thị:

Theo 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; tính chất của đô thị An Nhơn:

- Là đô thị phát triển kinh tế - xã hội vùng phía Nam tỉnh Bình Định, đóng vai trò là một trong những trung tâm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Quy Nhơn và ngược lại, với các chức năng sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ và đầu mối giao thông đa năng.
- Là đô thị phát triển trở thành trung tâm logistics hàng không và đường bộ đối với toàn bộ vùng tỉnh Bình Định và các tỉnh lân cận. Với tiềm năng và lợi thế đặc biệt, An Nhơn sẽ được đầu tư phát triển cảng hàng không Phù Cát và các khu công nghiệp lớn của tỉnh. Đồng

thời, An Nhơn cũng là đầu mối giao thông đường bộ quan trọng. Đây là những tiền đề để phát triển đô thị sân bay với hệ thống trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, thể thao và du lịch giải trí đạt tầm khu vực.

- Là đô thị thuộc phân vùng Nam theo quy hoạch tỉnh, với chức năng là vùng động lực chính của tỉnh, phát triển đa ngành: công nghiệp, nông nghiệp, du lịch, thương mại, dịch vụ,...

- Phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, phát huy các ngành công nghiệp có lợi thế địa phương, bảo tồn và phát triển các làng nghề thủ công nghiệp truyền thống. Đồng thời, hình thành hệ thống trung tâm thương mại hỗn hợp, dịch vụ tài chính và các dịch vụ phụ trợ liên quan đến quá trình phân phối hàng hóa. An Nhơn cũng sẽ phát triển tuyến du lịch mở tại thị xã và kết nối với các khu vực trọng điểm về du lịch của tỉnh Bình Định.

4.2. Động lực phát triển

Động lực phát triển của thị xã An Nhơn căn cứ trên các thế mạnh vốn có của thị xã và sự phân công phát triển trong vùng kinh tế phía Nam của tỉnh Bình Định, đó là:

- Động lực 1: Đô thị An Nhơn thuộc vùng phát triển kinh tế về dịch vụ, du lịch và công nghiệp hỗ trợ đô thị Quy Nhơn trong vấn đề mở rộng không gian kinh tế xã hội, là đầu mối giao thông bộ quan trọng của tỉnh Bình Định.

- Động lực 2: Các tuyến giao thông mới giữa thị xã An Nhơn và các khu vực lân cận gồm: Tuyến QL.1, QL.19, QL.19B, ĐT.631, ĐT.636 và ĐT.638 để có thể liên kết phát triển trong sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ,...

- Động lực 3: Khu vực phía Bắc đô thị An Nhơn (Nhon Mỹ, Nhon Thành) rất thuận lợi để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, đặc biệt là ngành logistics và dịch vụ bởi nơi này có một thế mạnh vượt trội nhờ việc mở rộng Cảng hàng không Phù Cát về phía địa phương. Việc định hướng phát triển dân cư và công nghiệp về phía Tây QL.19B sẽ không chỉ phát triển mạnh về thương mại, giao thông mà còn cả văn hóa, giải trí, kết nối du lịch với các địa phương trong vùng, cả nước và thế giới.

- Động lực 4: Nâng cấp và bổ sung các dịch vụ an sinh xã hội ở các khu vực dân cư trên địa bàn An Nhơn, cải thiện chất lượng của hệ thống hạ tầng; thúc đẩy đầu tư công, tăng tỷ trọng công nghiệp – xây dựng trong nền kinh tế và tạo việc làm.

4.3. Giai đoạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2045.

4.4. Quy mô dân số

- Đến năm 2025: Dân số đô thị khoảng **220.000** người, trong đó:
 - + Dân số nội thị khoảng **183.700** người;
 - + Dân số ngoại thị khoảng **36.300** người.
- Đến năm 2045, dân số đô thị khoảng **260.000** người, trong đó:
 - + Dân số nội thị khoảng **217.200** người.
 - + Dân số ngoại thị khoảng : **42.800** người.

4.5. Mô hình phát triển đô thị, hướng phát triển đô thị

Định hướng theo mô hình **đa trung tâm** áp dụng cho đô thị An Nhơn, phát triển theo xu thế hiện nay, kết nối bằng các trục giao thông Bắc – Nam và Đông Tây giữa 3 khu vực trọng yếu: Bình Định, Đập Đá, Nhơn Phúc. Trong đó:

- Khu vực phát triển phía Bắc: Phường Đập Đá sẽ là hạt nhân phát triển, hỗ trợ cho các phường Nhơn Thành, Nhơn An, Nhơn Hậu, Nhơn Phong và xã Nhơn Mỹ. Đặc biệt đối với Nhơn Mỹ. Đặc biệt sẽ mở rộng hướng phát triển mới về phía cảng hàng không Phù Cát (thuộc xã Nhơn Mỹ), khu vực này là động lực phát triển mới cho đô thị An Nhơn.

- Khu vực phát triển phía Nam: Phường Bình Định sẽ là trung tâm phát triển lan tỏa ra một phần Nhơn Hưng, Nhơn Khánh, Nhơn Hoà, Nhơn Thọ. Đây cũng sẽ là trung tâm cho cả đô thị.

- Khu vực phát triển phía Tây: Đây là khu vực phát triển mới so với quy hoạch điều chỉnh năm 2019, lấy trung tâm là phường Nhơn Phúc là hạt nhân hỗ trợ Nhơn Khánh, Nhơn Lộc và một số xã phía Đông Tây Sơn, trực tác động là ĐT.636 và ĐT.638.

4.6. Quy mô phát triển khu vực dự kiến trở thành nội và ngoại thị

- Đến năm 2025, An Nhơn có 11 đơn vị hành chính đạt tiêu chuẩn phường và 4 xã (bao gồm 5 phường hiện trạng và nâng cấp 6 xã đạt tiêu chuẩn phường là Nhơn An, Nhơn Hậu, Nhơn Phúc, Nhơn Lộc, Nhơn Thọ, Nhơn Phong và 4 xã còn lại).

- Giai đoạn từ 2025 -2030, nâng cấp và thành lập thêm phường Nhơn Khánh; An Nhơn có 12 phường và 3 xã còn lại.

- Đến sau 2030, An Nhơn phát triển ổn định cơ cấu hành chính nội ngoại thị, không phát sinh đơn vị hành chính mới.

4.7. Các khu vực phát triển:

Các khu vực phát triển theo đồ án Quy hoạch chung, bao gồm 07 khu vực; cụ thể như sau:

- **Phân vùng 01 (PV 1): Khu vực đô thị lõi trung tâm hiện hữu, phát triển nén và mở rộng:** là khu vực trung tâm hiện hữu của thị xã, khu vực vùng lõi trung tâm phường Bình Định mở rộng ra phường Nhơn Khánh, khu vực có ý nghĩa về văn hóa - lịch sử đóng vai trò là trung tâm hành chính - chính trị của thị xã. Hình thành rõ nét hệ thống trung tâm về văn hóa, về kinh tế, giáo dục, thể dục thể thao... gắn với các không gian chức năng của đô thị, có diện tích tự nhiên khoảng 1879,29 ha, quy mô dân số dự kiến khoảng 52.500 đến 53.000 người.

- **Phân vùng 02 (PV 2): Khu vực đô thị phát triển phía Bắc gắn với cảng hàng không Phù Cát:** là cực phát triển ở phía Bắc, lấy khu vực phường Đập Đá - Nhơn Thành làm trung tâm, phát triển đô thị gắn với Cảng hàng không Phù Cát, mở rộng một phần xã Nhơn Mỹ về phía Tây, phường Nhơn Hưng và Nhơn Hậu ở phía Nam, về phía Đông tại khu vực Nhơn An và Nhơn Phong; diện tích khoảng 5.735,50 ha; quy mô dân số khoảng 101.500 đến 102.000 người.

- **Phân vùng 03 (PV 3): Khu vực đô thị Nhơn Hoà phát triển đô thị có bản sắc riêng:** là cực phát triển phía Nam, hỗ trợ một phần cho khu vực trung tâm mở rộng hiện nay và một phần cho khu vực phát triển công nghiệp Nam Quốc lộ 19; Tổ chức một số khu vực ở sinh thái

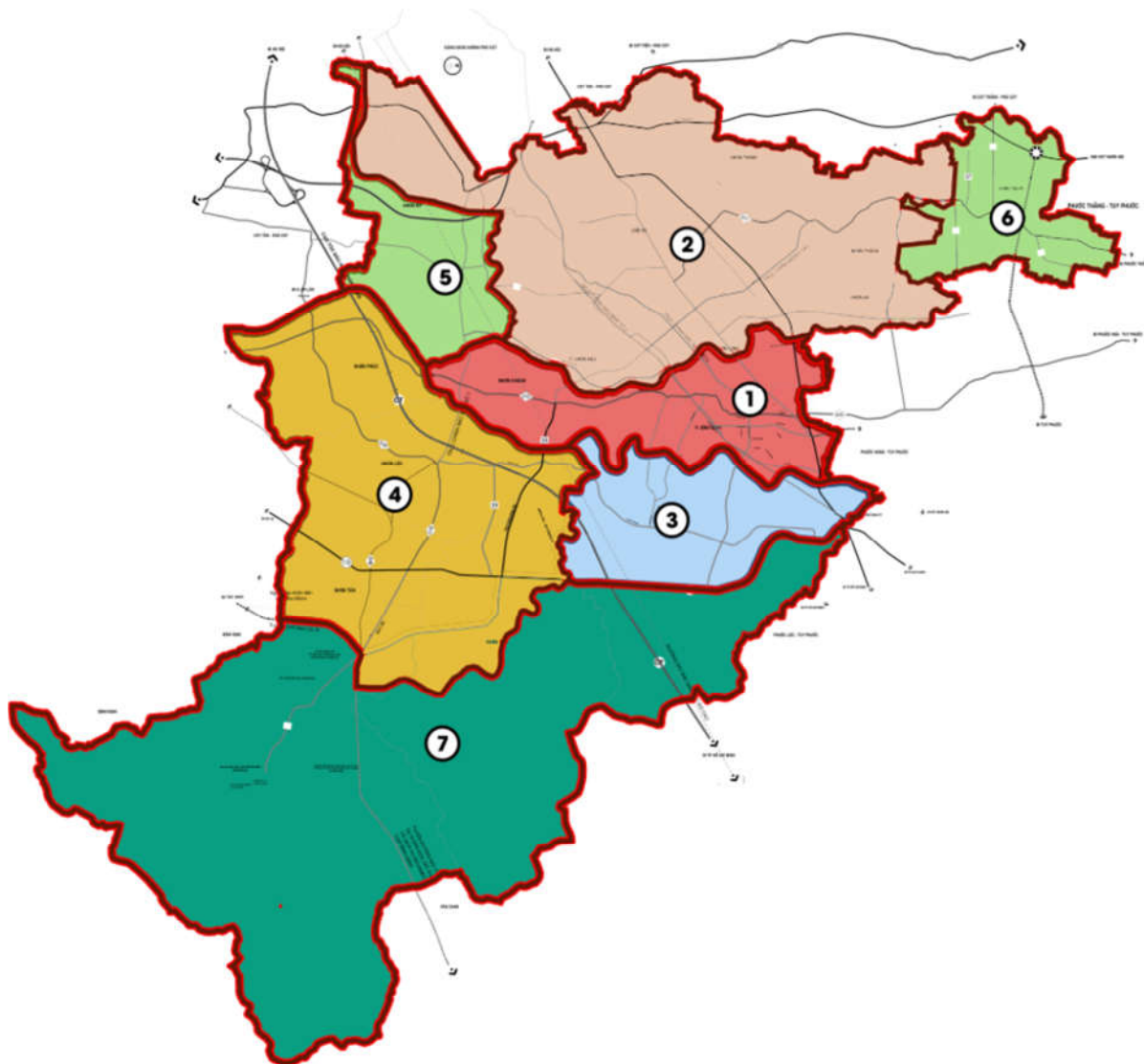
đặc thù tại khu vực giáp sông Tân An; diện tích khoảng 1650,75 ha, quy mô dân số khoảng 24.000 đến 24.500 người.

– **Phân vùng 04 (PV 4): Khu vực phát triển đô thị hoá có trọng điểm theo hành lang ĐT.638:** Là khu vực phát triển mới phát triển dọc theo ĐT.638 theo hướng đô thị hoá, bổ sung cơ cấu hành chính phường nội thị vào giai đoạn đến năm 2025 cho toàn đô thị, bao gồm khu vực Nhơn Phúc, Nhơn Lộc, trung tâm xã Nhơn Tân và trung tâm Nhơn Thọ; diện tích khoảng 4.394,52ha ; quy mô dân số khoảng 50.000 đến 50.500 người.

– **Phân vùng 05 (PV 5): Khu vực phát triển nông thôn, nông nghiệp phía Tây :** là khu vực phía nam xã Nhơn Mỹ phát triển dân cư gắn với phát triển TMDV gắn liền với cảng hàng không Phù Cát kết hợp sản xuất nông nghiệp đô thị có tính chất đặc thù kết hợp khu vực tiếp nhận lũ thượng nguồn của thị xã An Nhơn; diện tích khoảng 1.143,16 ha, quy mô dân số khoảng 11.000 đến 11.500 người.

– **Phân vùng 06 (PV 6): Khu vực phát triển nông thôn, nông nghiệp phía Đông:** là khu vực phát triển dân cư nông thôn, phát triển nông nghiệp đô thị thuộc xã Nhơn Hạnh; diện tích khoảng 1.097,38 ha, quy mô dân số khoảng 14.000 đến 14.500 người.

– **Phân vùng 07 (PV 7): Khu vực phát triển công nghiệp và bảo vệ cảnh quan :** Là khu vực phát triển công nghiệp đa ngành với thế mạnh là chế biến chuyên sâu nông, lâm sản và vật liệu xây dựng, trên cơ sở phát triển công nghiệp diện rộng với nền tảng là KCN Nhơn Hoà thuộc khu vực phía Nam của Quốc lộ 19, phía Nam của phường Nhơn Hoà và các xã Nhơn Tân, Nhơn Thọ; diện tích khoảng 8.548,80 ha, quy mô dân số khoảng 5.000 đến 5.500 người.



Hình 1: Sơ đồ phân vùng phát triển đô thị

4.8. Các trung tâm chuyên ngành:

- Trung tâm hành chính: Giữ nguyên vị trí hiện nay, bổ sung để đáp ứng các chỉ tiêu đô thị loại III.
- Trung tâm dịch vụ công nghiệp: Thuộc khu vực phát triển công nghiệp ở phía Nam Quốc lộ 19 diện tích khoảng 54 ha.
- Trung tâm dịch vụ vận tải cấp vùng: Tại khu vực phía Tây, khu vực cụm công nghiệp Nhơn Tân.
- Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng: Phía Tây tuyến tránh Quốc lộ 1, diện tích khoảng 50 ha;
- Chợ đầu mối nông sản theo hướng kết hợp cung cấp cho toàn khu vực bao gồm: An Nhơn, phía Tây huyện Tuy Phước và thành phố Quy Nhơn; vị trí dự kiến tại khu vực Nhơn An, kết hợp với bến xe mới.

- Trung tâm thể dục thể thao kết hợp công viên cấp đô thị: Trung tâm phía Nam tại khu vực Nhơn Hưng, Bắc phường Bình Định hiện nay.
- Trung tâm giáo dục cấp tiểu vùng: là khu vực Trường trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Bình Định hiện hữu, sẽ nâng cấp theo quy hoạch ngành trong giai đoạn sau.
- Các trung tâm chuyên ngành khác cấp đô thị được bổ sung bao gồm: Trung tâm thương mại, dịch vụ cấp đô thị: khu vực Bình Định và Đập Đá; Trung tâm y tế An Nhơn là trung tâm y tế cấp đô thị; Trung tâm văn hoá cấp đô thị định hướng tại khu vực phường Bình Định. Trung tâm giáo dục cấp đô thị bao gồm các trường Trung học phổ thông hiện hữu và xây dựng mới...

4.9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hành lang thoát lũ:

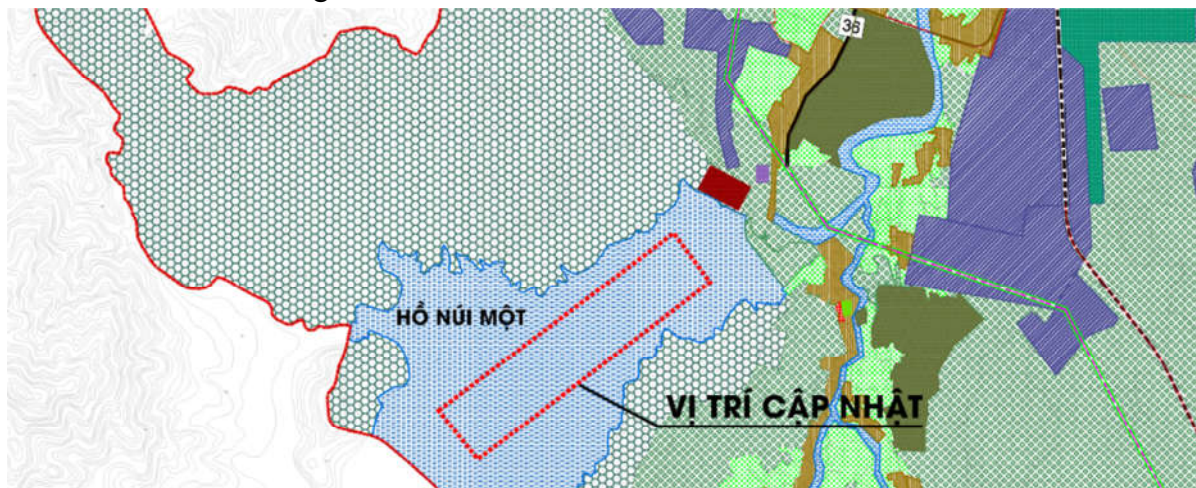
- Hệ thống giao thông kế thừa theo quy hoạch phát triển hệ thống giao thông Quốc gia.
- Kế thừa định hướng hệ thống các tuyến trục kiên kết bắc – nam, kết nối đông tây, quy mô, mặt cắt các tuyến đường đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối (bến xe khách, bến xe buýt, vận tải hàng hóa...).
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác được kế thừa cơ bản theo các nội dung đã được phê duyệt.
- Các hành lang thoát lũ đã xác định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung.
- Kế thừa toàn bộ các nội dung của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 Đã được phê duyệt tại quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 và đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 tại Quyết định phê duyệt số 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

V. XÁC ĐỊNH CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

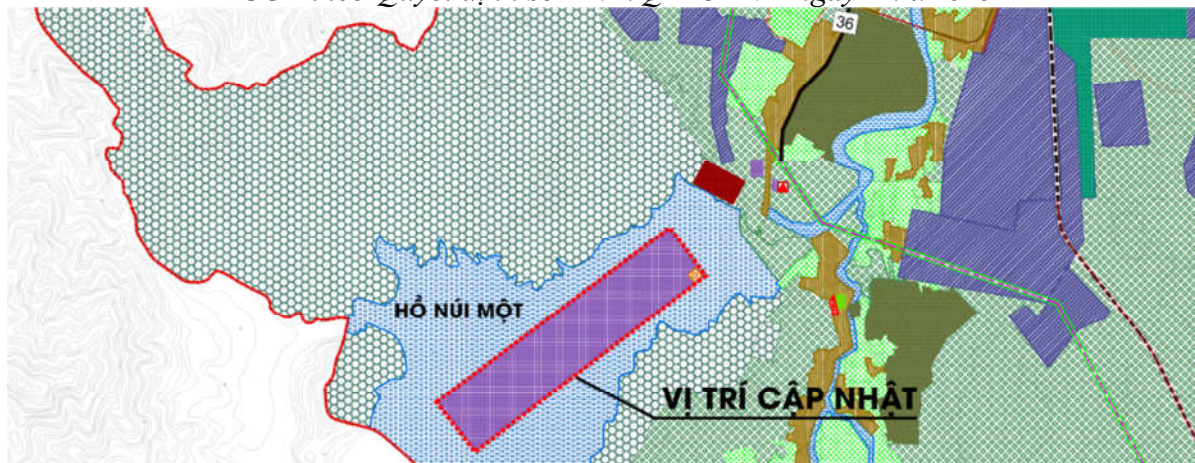
5.1. Các nội dung cần điều chỉnh và bổ sung

1. CẬP NHẬT DỰ ÁN NHÀ MÁY ĐIỆN MẶT TRỜI HỒ NÚI MỘT

- Vị trí: nằm trong lòng hồ Núi Một thuộc xã Nhơn Tân, do công ty TNHH Khai thác công trình thủy lợi Bình Định quản lý;
- Diện tích: Khoảng 110ha.



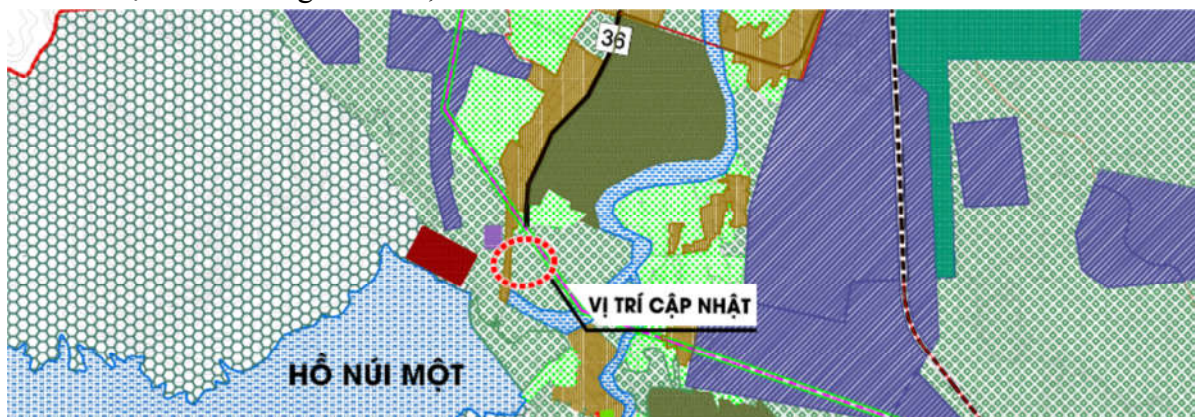
DCCB theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 11/4/2025



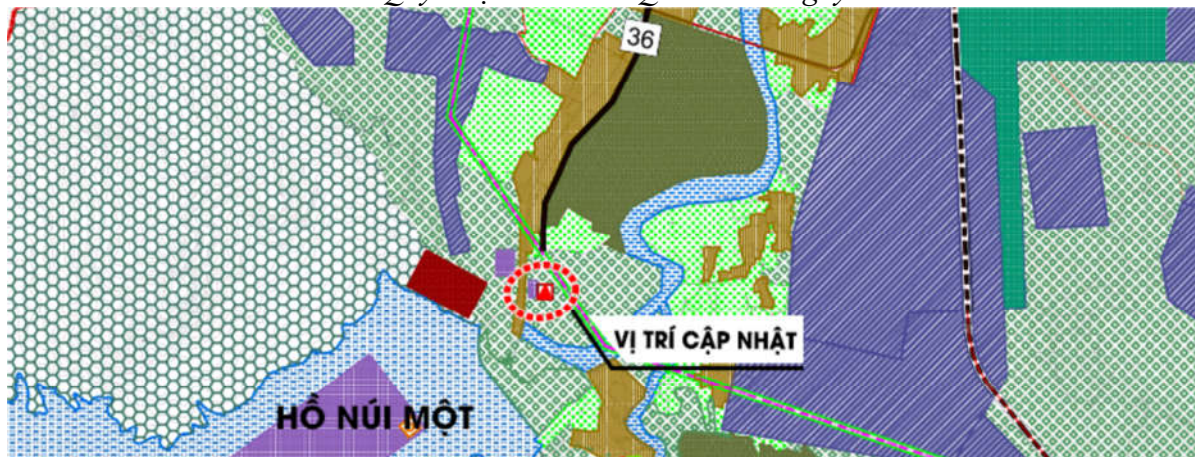
Điều chỉnh kỳ này

a. Cập nhật quy hoạch xây dựng trạm biến áp BA 110KV

- Vị trí: Đất hạ tầng kỹ thuật khác thuộc thôn Thọ Tân Bắc, xã Nhơn Tân do Công ty TNHH Khai thác công trình thủy lợi Bình Định quản lý.
- Diện tích khoảng 4.000m²;



DCCB theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 11/4/2025



Điều chỉnh kỳ này

b. Điều chỉnh nút giao thông tại vị trí giao lộ đường ĐH.36 với tuyến đường nối từ Quốc lộ 19 đến Khu công nghiệp Becamex VSIP Bình Định kết nối với Cảng Quy Nhơn

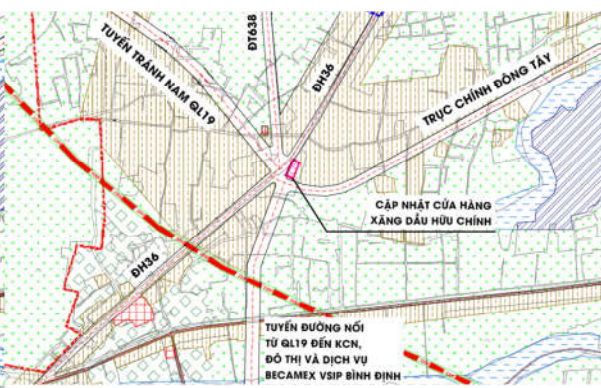
– Vị trí: Đất dịch vụ, du lịch (Cửa hàng xăng dầu Hữu Chính đang hoạt động) và nút giao thông tại vị trí giao lộ đường ĐH.36 với tuyến đường nối từ Quốc lộ 19 đến Khu công nghiệp Becamex VSIP Bình Định kết nối với Cảng Quy Nhơn tại xã Nhơn Tân;

– Diện tích: Khoảng 1.400 m²;

– Do ảnh hưởng việc triển khai dự án Xây dựng tuyến đường nối từ Quốc lộ 19 đến Khu công nghiệp Becamex VSIP Bình Định kết nối với Cảng Quy Nhơn (do Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh làm chủ đầu tư) nên Công ty TNHH Hữu Chính triển khai dự án Mở rộng cửa hàng xăng dầu Hữu Chính và đã được UBND tỉnh cho chủ trương tại Văn bản số 2880/UBND-KT ngày 19/4/2024 đồng ý cho thuê phần diện tích 631,1m² đất tiếp giáp phía sau liền kề của Công ty tại xã Nhơn Tân, thị xã An Nhơn. Tuy nhiên, theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 khu đất đề xuất dự án nằm trong vùng diện tích được định hướng quy hoạch; Do đó, điều chỉnh cục bộ lần này đã điều chỉnh hệ thống giao thông tại khu vực dự án cho phù hợp.



*ĐCCB theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND
ngày 11/4/2025*



Điều chỉnh kỳ này

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

– Rà soát quy hoạch sử dụng đất của đô thị, đề xuất phân kỳ sử dụng đất phù hợp với từng giai đoạn phát triển, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, đảm bảo theo cơ cấu nội - ngoại thị dự kiến đã được phê duyệt; giảm thiểu và hạn chế thay đổi quy mô sử dụng đất theo quyết định phê duyệt số 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045;

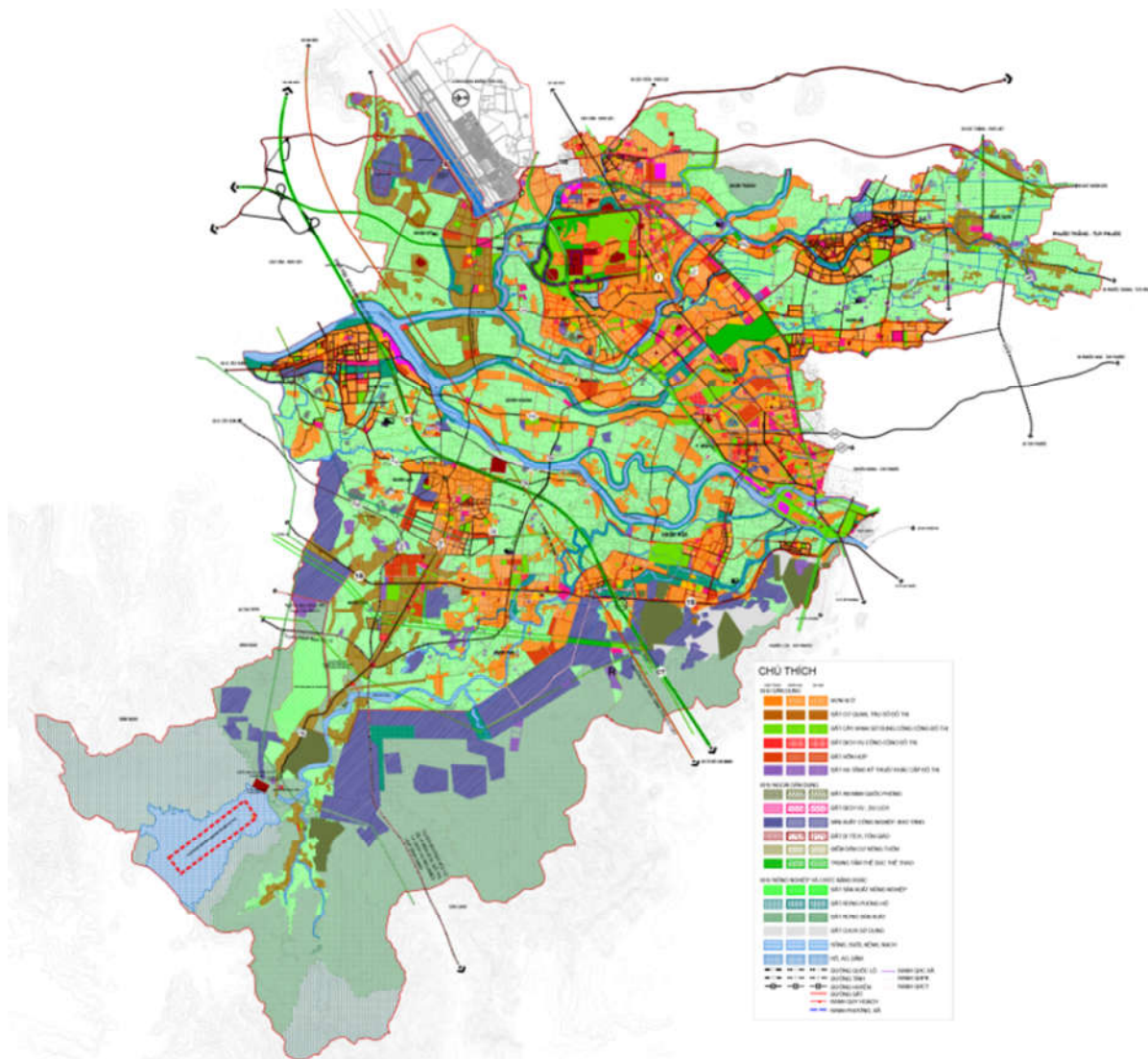
– Do đồ án cập nhật các dự án trên nên số liệu quy hoạch sử dụng đất biến đổi như sau:

+ Điều chỉnh tăng quy mô đất hạ tầng kỹ thuật khác từ 316,3 ha thành 316,7 ha (tăng 0,4 ha) do cập nhật 0,4 ha dự án quy hoạch xây dựng trạm biến áp BA 110KV.

- + Điều chỉnh tăng quy mô đất dịch vụ, du lịch do từ 314,30 ha thành 316,44 ha (tăng 0,14 ha) cập nhật hiện trạng Cửa hàng xăng dầu Hữu Chính.
- + Điều chỉnh giảm quy mô đất rừng sản xuất từ 4.290,3 ha thành 4.289,9 ha (giảm 0,4 ha) do cập nhật dự án quy hoạch xây dựng trạm biến áp BA 110KV.
- + Điều chỉnh giảm quy mô đất Sản xuất nông nghiệp trong khu vực ngoại thị từ 2918,65 ha thành 2918,51 ha (giảm 0,14 ha) Cửa hàng xăng dầu Hữu Chính.
- + Khu vực dự án nhà máy điện mặt trời hồ Núi Một thuộc mặt nước chuyên dùng của hồ thủy lợi nên không làm thay đổi diện tích các thành phần đất đai.
- Sau khi điều chỉnh, tổng diện tích đất xây dựng đô thị tăng 0,54ha, trong đó khu đất dân dụng vẫn giữ nguyên là 2.193,18 ha, đất ngoài dân dụng tăng từ 3.458,48ha lên 3.569,02ha, tổng diện tích đất khác giảm từ 18.797,74ha còn 18.797,2ha (giảm 0,54ha).
- Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ:

STT	LOẠI ĐẤT		QĐ SỐ 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 DS: 220.000-260.000 người			QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH DS: 220.000-260.000 người			Tăng/Giảm
			DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/ng)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/ng)	
TỔNG DIỆN TÍCH ĐÔ THỊ (I+II)			24449,40	100,00		24449,40	100,00		
I. ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (1.1+1.2)			5651,66	23,12		5652,20	23,12		-0,54
1.1	Khu đất dân dụng		2193,18	8,97	82,1	2193,18	8,97	82,1	-
1.1.1	Đơn vị ở		1434,15	5,87	66,0	1434,15	5,87	66,0	-
a	Đơn vị ở hiện hữu chỉnh trang	5 phường hiện hữu	623,84	2,55	38,0	623,84	2,55	38,0	-
		7 phường dự kiến	620,51	2,54	37,8	620,51	2,54	37,8	-
b	Đơn vị ở mới		189,80	0,78	56,7	189,80	0,78	56,7	-
1.1.2	Hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ công cộng)		59,02	0,24	-	59,02	0,24	-	-
1.1.3	Dịch vụ - công cộng đô thị		110,24	0,45	4,2	110,24	0,45	4,2	-
1.1.4	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị		26,71	0,11	0,0	26,71	0,11	0,0	-
1.1.5	Cây xanh sử dụng công cộng		145,25	0,59	5,6	145,25	0,59	5,6	-
1.1.6	Giao thông đô thị		372,62	1,52	14,3	372,62	1,52	14,3	-
1.1.7	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị		45,19	0,18		45,19	0,18		-
1.2	Khu đất ngoài dân dụng		3458,48	14,15		3459,02	14,15		0,54
1.2.1	Sản xuất công nghiệp		1205,49	4,93		1205,49	4,93		-
1.2.2	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu		4,60	0,02		4,60	0,02		-
1.2.3	Đất trung tâm y tế		2,16	0,01		2,16	0,01		-
1.2.4	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị (Viện KHKT DH, Trạm thu phát sóng)		24,47	0,10		24,47	0,10		-
1.2.5	Dịch vụ, du lịch		316,30	1,29		316,44	1,29		0,14
1.2.8	Di tích, tôn giáo		182,56	0,75		182,56	0,75		-
1.2.9	Dân cư nông thôn		376,21	1,54		376,21	1,54		-
a	Dân cư nông thôn hiện hữu		262,47	1,07		262,47	1,07		-
b	Dân cư nông thôn mới		113,74	0,47		113,74	0,47		-
1.2.9	Cây xanh sử dụng hạn chế (Thành		108,66	0,44		108,66	0,44		-

STT	LOẠI ĐẤT	QĐ SỐ 1272/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 DS: 220.000-260.000 người			QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH DS: 220.000-260.000 người			Tăng/Giảm
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/ng)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/ng)	
	Hoàng đế)							
1.2.10	Cây xanh chuyên dụng (Vườn ươm cây, công viên thoát lũ Cẩm Tiên)	104,55	0,43		104,55	0,43		-
1.2.11	An ninh	4,33	0,02		4,33	0,02		-
1.2.12	Quốc phòng	340,02	1,39		340,02	1,39		-
1.2.13	Giao thông đối ngoại	472,83	1,93		472,83	1,93		-
1.2.14	Hạ tầng kỹ thuật khác (Mở rộng sân bay Phù Cát, đường sắt cao tốc B-N, hành lang tuyến tải điện, nhà máy XLNT, Đường dây 500KV, các nhà máy cấp nước sinh hoạt khu vực; án nhà máy điện mặt trời hồ Núi Một, trạm biến áp BA 110KV...)	316,30	1,29		316,70	1,30		0,40
II. ĐẤT KHÁC		18797,74	76,88		18797,20	76,88		-0,54
2.1	Sản xuất nông nghiệp	10243,11	41,90		10242,97	41,89		-0,14
2.1.1	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực phát triển đô thị	7324,46	29,96		7324,46	29,96		-
a	Sản xuất nông nghiệp trong hành lang thoát lũ	699,01	2,86		699,01	2,86		-
b	Sản xuất nông nghiệp gần với vùng đệm thoát lũ	6625,45	27,10		6625,45	27,10		-
2.1.2	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực ngoại thị	2918,65	11,94		2918,51	11,94		-0,14
2.2	Nông nghiệp gần với nhà ở nông thôn	301,37	1,23		301,37	1,23		-
2.3	Lâm nghiệp	5707,24	23,34		5706,84	23,34		-0,40
2.3.1	Đất rừng sản xuất	4290,30	17,55		4289,90	17,55		-0,40
2.3.2	Đất rừng phòng hộ	1416,94	5,80		1416,94	5,80		-
2.4	Nuôi trồng thủy sản	6,96	0,03		6,96	0,03		-
2.5	Đất chưa sử dụng (đất bằng và đồi núi chưa sử dụng)	382,76	1,57		382,76	1,57		-
2.6	Mặt nước	2156,30	8,82		2156,30	8,82		-



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

5.3. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị và các nội dung khác:

Các nội dung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại bao gồm quy hoạch hệ thống cấp nước đô thị, quy hoạch hệ thống cấp điện; Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông, và các nội dung khác về cơ giữ nguyên như quy hoạch năm 2024 theo Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045.

PHỤ LỤC VĂN BẢN

PHỤ LỤC BẢN VẼ