

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN

Số: 996 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phú Yên, ngày 22 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa
và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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 Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040; số 1746/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 453/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 về việc phê duyệt chủ trương lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040; số 632/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040; số 1433/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 về việc thành lập Hội đồng thẩm định Đồ án;

Căn cứ Văn bản số 627/BXD-QHKT ngày 16/02/2024 của Bộ Xây dựng về đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040;

Căn cứ Nghị quyết số 259/NQ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 215/BC-SXD ngày 28/6/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040, với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đề án: Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040.

2. Chủ Đề án: Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên.

3. Đơn vị tư vấn: Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng.

4. Phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp bao gồm khu vực thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận; phạm vi lập quy hoạch là khu vực thuộc ranh giới hành chính thành phố Tuy Hòa (gồm 12 phường nội thành và 4 xã ngoại thành). Giới cận phạm vi nghiên cứu như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã An Hòa Hải, xã An Thọ, huyện Tuy An;

+ Phía Nam: Giáp xã Hòa Tân Đông, phường Hòa Hiệp Bắc, phường Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa;

+ Phía Tây: Giáp xã Hòa Trị, xã Hòa An, xã Hòa Quang Bắc, huyện Phú Hòa;

+ Phía Đông: Giáp biển Đông.

- Quy mô diện tích nghiên cứu khoảng 17.436 ha; trong đó, quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 11.126 ha và khu vực phụ cận khoảng 6.310 ha.

5. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa tiêu chí phát triển theo định hướng Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; đáp ứng yêu cầu phát triển và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Nâng cao vai trò, vị thế của đô thị thành phố Tuy Hòa - Trung tâm tỉnh lỵ, phát triển theo hướng bền vững, phù hợp với yêu cầu tăng trưởng xanh và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Xây dựng, phát triển thành phố Tuy Hòa trở thành hình mẫu theo hướng hiện đại, xanh, bền vững; đẩy mạnh phát triển du lịch - dịch vụ - thương mại; phát triển kinh tế biển.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, theo hướng đô thị thông minh, hiện đại; phát huy vai trò là hạt nhân, đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh và vùng.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị.

6. Tính chất đô thị:

- Là đô thị tỉnh lỵ, trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, thương mại dịch vụ, khoa học kỹ thuật của tỉnh Phú Yên;

- Là đô thị hạt nhân, trung tâm động lực tổng hợp toàn tỉnh; là đầu mối trung chuyển hàng hóa, công nghiệp công nghệ cao cấp vùng;

- Là đô thị hướng biển, đô thị xanh, một trong những trung tâm kinh tế biển của quốc gia, trung tâm du lịch, giáo dục - đào tạo của vùng và có vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh khu vực Nam Trung Bộ, Tây Nguyên.

7. Các dự báo phát triển đô thị:

a) Quy mô dân số:

- Đến năm 2030: Dân số thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận khoảng 360.000-400.000 người¹ (trong đó, dân số chính thức khoảng 260.000-280.000 người, dân số quy đổi khoảng 80.000-140.000 người); dân số thành phố Tuy Hòa khoảng 260.000-280.000 người.

- Đến năm 2040: Dân số thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận khoảng 500.000 người (trong đó, dân số chính thức khoảng 295.000 người, dân số quy đổi khoảng 205.000 người); dân số thành phố Tuy Hòa khoảng 360.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Khu vực thành phố Tuy Hòa:

+ Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 5.230 ha; trong đó, đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 2.591 ha (chỉ tiêu khoảng 99,7 m²/người), đất ngoài dân dụng khoảng 2.639 ha.

+ Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 6.767 ha; trong đó, đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 3.570 ha (chỉ tiêu khoảng 99,2 m²/người), đất ngoài dân dụng khoảng 3.197 ha.

- Khu vực phụ cận: Đến năm 2030, đất xây dựng khoảng 2.984 ha; đến năm 2040, đất xây dựng khoảng 4.437 ha. Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn sử dụng đất đai tương đương với khu vực thành phố Tuy Hòa cho khu vực phụ cận.

¹ Quy mô dân số đến năm 2030 dự báo đạt mức cao là 400.000 người với điều kiện đảm bảo các yếu tố phát triển kinh tế - xã hội theo kịch bản phát triển được định hướng trong Quy hoạch tỉnh Phú Yên; trong đó, thành phố Tuy Hòa và thị xã Đông Hòa trở thành cực tăng trưởng với khả năng thu hút lao động công nghiệp, khách du lịch, các hoạt động dịch vụ ở mức cao.

8. Định hướng phát triển không gian:

8.1. Mô hình, cấu trúc phát triển:

Mô hình phát triển không gian đô thị thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận theo mô hình đô thị đa trung tâm, tạo thành từ các khu chức năng tập trung, được kiểm soát phát triển theo dạng vành đai từ khung giao thông đối ngoại của đô thị kết hợp với các điều kiện địa hình tự nhiên.

- Đối với thành phố Tuy Hòa:

+ Khu vực phía Bắc: Gồm một phần Phường 9, khu vực Bình Kiến, An Phú, và một phần Nam Tuy An được định hướng phát triển du lịch trên cơ sở khai thác tuyến đường ven biển, khu vực này sẽ phát triển mật độ vừa, tầng cao phù hợp với điều kiện hạ tầng đô thị và không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực, hình thành thêm các công viên, mảng xanh.

+ Khu vực trung tâm: Gồm các phường nội thành hiện nay, phát triển thêm các trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp phục vụ du lịch, đây là khu vực ưu tiên hình thành bộ mặt đô thị hiện đại, mật độ cao, cho phép tầng cao lớn. Chú trọng phát triển thương mại dịch vụ đêm, kinh tế đêm.

+ Khu vực phía Nam: Gồm các phường, xã phía Nam sông Đà Rằng, ưu tiên phát triển khu vực Cảng hàng không Tuy Hòa gắn kết với các khu chức năng của Khu kinh tế Nam Phú Yên theo hình thái đô thị công nghiệp, đô thị sân bay, công nghiệp hậu cần nghề cá và hình thành khu vực dân cư dịch vụ công nghiệp. Định hướng xây dựng Khu trung tâm hành chính mới của tỉnh tại khu vực phường Phú Đông; Khu trung tâm hội nghị triển lãm tỉnh tại khu vực phường Phú Thạnh.

+ Khu vực phía Tây: Gồm các phường, xã theo trục Quốc lộ 25, định hướng phát triển thương mại dịch vụ khu vực cửa ngõ, thương mại đầu mối kết hợp phát triển dân cư mới do chuyển đổi quỹ đất khác sang chức năng đô thị.

+ Khu vực hành lang dọc sông Đà Rằng, sông Chùa: Bảo tồn cảnh quan và hành lang tiêu thoát nước, kết hợp phát triển đô thị mật độ thấp; Làng hoa Ngọc Lãng được bảo tồn kết hợp du lịch trên cơ sở kết nối với các phường trung tâm thành phố Tuy Hòa.

- Khu vực phụ cận:

+ Khu vực An Chấn, An Mỹ, phát triển mở rộng khu vực gắn kết với mô hình dân cư mật độ thấp và các loại hình thương mại dịch vụ, du lịch... Dự kiến hình thành mô hình Làng đại học tại khu vực phía Tây tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam (khu vực An Mỹ) để tạo động lực phát triển mới cho khu vực này.

+ Khu vực Hòa An, phát triển dân cư kết hợp thương mại dịch vụ trên trục Quốc lộ 25; khu vực Hòa Trị, phát triển dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, hình thành thêm công viên cây xanh, công viên chuyên đề.

+ Khu vực Hòa Thành, phát triển dân cư dịch vụ, gắn liền với phát triển Khu kinh tế và Khu đô thị Nam Phú Yên.

8.2. Định hướng phát triển không gian tổng thể:

- Mở rộng không gian phát triển thành phố Tuy Hòa về phía Bắc, phía Tây và phía Nam để tiếp cận với các trục giao thông đối ngoại đô thị và cửa ngõ vào thành phố Tuy Hòa từ tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam. Hình thành các trục không gian rõ nét theo hướng Đông - Tây gắn với các trung tâm chuyên ngành như du lịch biển, hành chính, văn hóa, giáo dục, dịch vụ hỗn hợp và công nghiệp.

- Khu vực ven biển được kiểm soát các không gian chức năng, cải tạo và bảo vệ hành lang tiếp cận bờ biển, tăng cường chức năng công cộng và hạn chế các khu vực sở hữu đóng làm che chắn bờ biển. Quản lý, tổ chức xây dựng công trình cao tầng hợp lý, hạn chế các tác động che chắn tầm nhìn từ trung tâm đô thị ra biển. Ưu tiên phát triển giao thông xanh, kết nối với các dự án để khai thác sử dụng tiện ích chung, hình thành trục thương mại, dịch vụ, du lịch ven biển. Cải tạo, nâng cấp tuyến đường Độc Lập và công viên ven biển, xây dựng Cảng du lịch tại vị trí Cảng cá Phường 6 hiện trạng, hình thành Trung tâm dịch vụ - văn hóa biển tổng hợp tại khu vực Quảng trường 1/4.

- Hình thành các trung tâm mang tính chuyên ngành, bao gồm Trung tâm hành chính - chính trị; Trung tâm du lịch biển dọc theo đường Lê Duẩn, đường Độc Lập và khu vực xã An Châu, xã An Mỹ; Trung tâm du lịch văn hóa giải trí tại khu vực núi Chóp Chài, núi Nhạn; Trung tâm du lịch sông tại Ngọc Lãng, phường Phú Lâm, xã Hòa Thành.

- Tổ chức Khu công nghiệp dịch vụ (gần sân bay Tuy Hòa) tại xã Hòa Thành, phường Phú Lâm, giáp với Quốc lộ 1. Khu công nghiệp này thuận lợi trong việc tiếp cận các đầu mối giao thông, cách xa trung tâm đô thị hiện hữu, có khả năng phát triển ổn định lâu dài, góp phần thu hút các chuyên gia, lao động nhập cư cho đô thị.

- Phát triển các khu đô thị mới theo mô hình phân tán để tận dụng hết tiềm năng quỹ đất, khả năng tiếp cận hạ tầng như: Khu vực dọc hai bên rạch Bầu Hạ; khu vực phát triển mới giữa Quốc lộ 25 và đường Nguyễn Hữu Thọ; khu vực ven sông Đà Rằng; khu vực gần Cảng hàng không Tuy Hòa; các khu dân cư giáp biển tại khu vực phía Nam huyện Tuy An;... Đối với các khu dân cư hiện hữu, định hướng đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng đô thị, tăng mật độ đảm bảo tiêu chí đô thị loại I, phù hợp với các quy định về kiến trúc cảnh quan.

- Núi Chóp Chài và núi Nhạn là hình ảnh đặc trưng của thành phố Tuy Hòa, được kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, ưu tiên hoạt động du lịch và công cộng, hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của đô thị. Phát triển bổ sung hệ thống công viên cây xanh, hình thành rừng trong thành phố; trong đó, ưu tiên hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh, mặt nước dọc rạch Bầu Hạ, công viên chuyên đề phía Nam núi Chóp Chài, công viên ven biển. Ưu tiên phát triển công viên chuyên đề thể thao, sân golf tại huyện Tuy An để hoàn thiện hệ thống sản phẩm du lịch. Hình thành, hoàn thiện các tuyến

đường ven sông Đà Rằng gắn với hoạt động du lịch và dịch vụ để đưa không gian sông vào đời sống đô thị.

- Giữ gìn vùng canh tác nông nghiệp có năng suất cao, thuận lợi về nguồn nước và có địa hình thấp bằng phẳng hai bên tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam tại các xã An Phú, xã Hòa Kiến, xã Hòa Trị, xã Hòa An để tạo thành vùng sản xuất lớn. Hình thành không gian hỗn hợp du lịch cho Cảng cá Đông Tác hiện hữu.

- Định hướng phát triển không gian ngầm: Tổ chức các ga đường sắt đô thị kết hợp với hoạt động không gian ngầm cho đỗ xe hoặc dịch vụ. Ưu tiên xây dựng các bãi đỗ xe ngầm tại các khu vực công cộng, công viên; xây dựng các phần ngầm của các dự án, công trình để phục vụ đỗ xe, nhất là các dự án, công trình cao tầng (tại một số trục đường chính như: Hùng Vương, Độc Lập, Lê Duẩn, Trần Hưng Đạo, Trần Phú,...); bố trí hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cống bể, tuynen kỹ thuật để ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến như hệ thống điện, chiếu sáng, thông tin...

8.3. Định hướng phát triển không gian các khu vực:

Trên cơ sở đặc trưng phát triển không gian toàn khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, chia thành 07 phân khu; trong đó, khu vực thành phố Tuy Hòa gồm các phân khu 1, 2, 3, 4; khu vực phụ cận gồm các phân khu 5, 6, 7. Cụ thể như sau:

*** Khu vực thành phố Tuy Hòa:**

a) Phân khu 1: Khu vực đô thị hiện hữu (gồm các phường nội thành, xã An Phú, và một phần xã Bình Ngọc). Diện tích khoảng 3.103 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 2.328 ha, đất khác khoảng 775 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 189.169 người.

- Tính chất: Là khu vực đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.

- Một số định hướng phát triển chính: Hoàn thiện tuyến đường Độc Lập ven biển để hình thành tuyến đường cảnh quan phía Bắc (đoạn từ cuối tuyến đường Độc Lập đến Bãi Xếp) và là tuyến du lịch - dịch vụ, liên kết đô thị; duy trì các quỹ đất dân cư hiện hữu, cải tạo theo hướng bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội (Trung tâm văn hóa, triển lãm tỉnh...), hạ tầng kỹ thuật đạt các tiêu chí đô thị loại I; tăng diện tích công viên cây xanh, hình thành rừng trong thành phố; tăng cường các không gian mở ra biển; sắp xếp, chỉnh trang đô thị đối với các cơ quan, công sở để tái cấu trúc đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; hình thành khu đô thị mới tại phía Nam núi Chóp Chài để tăng cường quỹ đất ở cho khu vực phía Tây thành phố Tuy Hòa; đối với khu vực đỉnh núi Chóp Chài nghiên cứu, hình thành tuyến du lịch trải nghiệm ngắm cảnh...

b) Phân khu 2: Khu đô thị Nam thành phố Tuy Hòa (gồm các phường: Phú Đông, Phú Thạnh, Phú Lâm và một phần xã Hòa Thành). Diện tích khoảng 2.251 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 1.840 ha, đất khác khoảng 411 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 82.589 người.

- Tính chất: Là khu trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ đô thị và khu đô thị hiện trạng mở rộng phía Nam sông Đà Rằng.

- Một số định hướng phát triển chính: Xây dựng Trung tâm hành chính mới của tỉnh, Trung tâm hội nghị triển lãm tỉnh; hình thành Trung tâm hải sản cấp vùng; cải tạo khu vực đô thị hiện hữu theo hướng tăng không gian công cộng về cây xanh, bãi đỗ xe, hoàn thiện lưới đường liên khu vực và các tuyến đường nội bộ liên thông để đảm bảo cấu trúc khu vực mật độ cao; hình thành trục thương mại dịch vụ cao tầng tại đầu cầu Hùng Vương; chỉnh trang nâng cấp khu dân cư hiện hữu, bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt các tiêu chí đô thị loại I; hình thành khu vực hậu cần sân bay (đô thị sân bay), phát triển thương mại, dịch vụ nhằm tăng cường phục vụ cho khu vực phía Nam Tuy Hòa và khu vực sân bay...

c) Phân khu 3: Khu đô thị dịch vụ Bình Kiến - An Phú (gồm các xã Bình Kiến, An Phú). Diện tích khoảng 1.947 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 1.366 ha, đất khác khoảng 581 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 75.330 người.

- Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị mới với hạt nhân là khu dịch vụ du lịch văn hóa; khu đô thị hiện trạng, cải tạo chỉnh trang trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu và phát triển các khu du lịch.

- Một số định hướng phát triển chính: Phát triển công viên thực vật, công viên nông nghiệp phía Bắc núi Chóp Chài; xây dựng, tạo lập không gian đô thị xung quanh núi Chóp Chài gắn với các hoạt động du lịch văn hóa tín ngưỡng, du lịch sinh thái; phát triển khu vực hỗn hợp dịch vụ mật độ cao với các hoạt động thương mại, dịch vụ để khai thác lợi thế khu vực trung tâm đô thị và lối cửa ngõ từ tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam vào trung tâm thành phố Tuy Hòa; tăng diện tích cây xanh; bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt các tiêu chí đô thị loại I; Khu công nghiệp An Phú, trước mắt định hướng phát triển các loại hình công nghiệp sạch và công nghệ cao, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khi đủ điều kiện sẽ di dời Khu công nghiệp để tái cấu trúc quỹ đất phục vụ phát triển đô thị...

d) Phân khu 4: Khu nông nghiệp Hòa Kiến (gồm một phần các xã Hòa Kiến, Bình Kiến, An Phú). Diện tích khoảng 3.825 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 1.234 ha, đất khác khoảng 2.591 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 12.912 người.

- Tính chất: Là khu nông nghiệp áp dụng mô hình nông - lâm nghiệp tập trung, chất lượng cao; bảo tồn, tôn tạo các khu vực rừng kết hợp với phát triển du lịch.

- Một số định hướng phát triển chính: Đảm bảo hành lang cho các hoạt động giao thông đối ngoại gồm tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam, đường sắt tốc độ cao, Quốc lộ 1; tăng cường phát triển, hoàn thiện các không gian cây xanh mặt nước, các công trình công cộng thành phố cũng như đơn vị ở; bố trí và áp dụng mô hình nông - lâm nghiệp tập trung, chất lượng cao; bảo tồn, tôn tạo các khu vực rừng phòng hộ, rừng tự nhiên đầu nguồn kết hợp với phát triển du lịch...

** Khu vực phụ cận:*

a) Phân khu 5: Khu đô thị Nam sông Ba (gồm xã Hòa Thành, thị xã Đông Hòa). Diện tích khoảng 1.580 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 1.247 ha, đất khác khoảng 333 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 23.967 người.

- Tính chất: Là khu đô thị dịch vụ hậu cần, công nghiệp, du lịch nông nghiệp, du lịch sông, khu đô thị hiện hữu cải tạo, khu ở mới về phía Nam sông Đà Rằng.

- Một số định hướng phát triển chính: Xây dựng và hình thành Khu công nghiệp - logistic Hòa Thành kết hợp ga Hòa Thành tạo thành khu trung tâm - dịch vụ logistic phía Tây Nam thành phố Tuy Hòa; cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu ven Quốc lộ 1; đảm bảo hành lang cho các hoạt động giao thông đối ngoại gồm tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam, đường sắt tốc độ cao, Quốc lộ 1; tăng diện tích cây xanh; bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt các tiêu chí đô thị loại I...

b) Phân khu 6: Khu đô thị Bắc sông Ba (gồm các xã Bình Ngọc, Hòa An và một phần Phường 2, Phường 8). Diện tích khoảng 2.066 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 1.461 ha, đất khác khoảng 605 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 71.258 người.

- Tính chất: Là khu đô thị dịch vụ và hỗn hợp.

- Một số định hướng phát triển chính: Phát triển khu đô thị thương mại, dịch vụ, hỗn hợp; hình thành trục kinh tế, thương mại - dịch vụ - hành chính văn phòng cho thành phố Tuy Hòa nằm trên trục Quốc lộ 25; đảm bảo hành lang cho các hoạt động giao thông đối ngoại gồm tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam, đường sắt tốc độ cao, Quốc lộ 1, Quốc lộ 25; xây dựng, tạo lập không gian đô thị ven sông Đà Rằng gắn với các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch, sinh thái; tăng diện tích cây xanh; bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt các tiêu chí đô thị loại I; xây dựng Trung tâm bán buôn nông sản cấp vùng tại khu vực cửa ngõ phía Tây thành phố Tuy Hòa - Quốc lộ 25...

c) Phân khu 7: Khu đô thị mới Bắc thành phố Tuy Hòa (gồm các xã An Chân, An Mỹ, huyện Tuy An). Diện tích khoảng 2.664 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 1.728 ha, đất khác khoảng 936 ha). Dân số đến năm 2040 khoảng 44.775 người.

- Tính chất: Là khu đô thị dịch vụ và du lịch biển.

- Một số định hướng phát triển chính: Phát triển tuyến đường ven biển; hình thành mô hình Làng đại học tại khu vực phía Tây tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam (khu vực An Mỹ) để tạo động lực phát triển mới; đầu tư xây dựng sân golf; khu vực các đảo Hòn Chùa, Hòn Dứa, Hòn Than định hướng phát triển các hoạt động du lịch biển trên nguyên tắc bảo tồn đảo tự nhiên, hạn chế xây dựng.

9. Quy hoạch sử dụng đất:

Chỉ tiêu sử dụng đất thành phố Tuy Hòa áp dụng các tiêu chí đặc thù theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, căn cứ mục tiêu, yêu cầu hình thành đô thị xanh và là đô thị biển với hệ thống công viên, cây xanh và có rừng trong đô thị thành phố Tuy Hòa đã được xác định trong Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 1746/QĐ-TTg ngày 30/12/2023).

Diện tích tự nhiên của thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận khoảng 17.436 ha, định hướng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2040 như sau:

a) Khu vực thành phố Tuy Hòa, diện tích khoảng 11.126 ha (trong đó, đất xây dựng đô thị khoảng 6.767 ha, đất khác khoảng 4.359 ha). *Chi tiết như Phụ lục 1 kèm theo.*

b) Khu vực phụ cận (gồm các xã An Chấn, An Mỹ, huyện Tuy An; xã Hòa thành, thị xã Đông Hòa; xã Hòa An và một phần xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa), diện tích khoảng 6.310 ha (trong đó, đất xây dựng khoảng 4.437 ha, đất khác khoảng 1.873 ha). *Chi tiết như Phụ lục 2 kèm theo.*

10. Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn:

+ Các điểm nhấn tự nhiên: Bảo vệ vùng không gian cảnh quan và địa hình, địa mạo đặc trưng của các điểm cao tự nhiên gắn với hình ảnh đô thị như núi Chóp Chài, núi Nhạn.

+ Các điểm nhấn nhân tạo: Đối với các công trình kiến trúc có giá trị, di tích văn hóa lịch sử, cần bảo vệ, tôn tạo cảnh quan các công trình gắn với lịch sử hình thành và hình ảnh đặc trưng của đô thị biển Tuy Hòa (như: Quảng trường 1/4, Quảng trường Nghinh Phong,...). Hình thành các công trình điểm nhấn mới trong đô thị là các công trình cao tầng, công trình có kiến trúc đặc sắc, hiện đại tại các vị trí phù hợp như: Nút giao hoặc cuối các trục đường lớn, trục giao thông chính; trung tâm các khu đô thị mới; các không gian giao cắt giữa các tuyến, trục chính đô thị; các khu vực gắn với quảng trường, không gian ven biển, không gian mở và các khu du lịch có vị trí thích hợp để khai thác hiệu quả không gian ven biển.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị gồm: Khu vực nút giao Quốc lộ 25 và Quốc lộ 1; khu vực phía Nam và phía Bắc của thành phố Tuy Hòa. Kiến trúc cảnh quan các công trình cửa ngõ được thiết kế hiện đại, phù hợp với đặc điểm của khu vực; khai thác các giá trị văn hóa của đô thị Tuy Hòa và tỉnh Phú Yên để tạo lập ngôn ngữ kiến trúc đặc trưng cho thành phố Tuy Hòa.

- Trục không gian, cảnh quan chính: Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các tuyến đường đối ngoại (tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam, Quốc lộ 1, Quốc lộ 25), đường ven biển, các tuyến đường chính phục vụ du lịch và đô thị (đường Nguyễn Hữu Thọ, đường Hùng Vương, đường Độc Lập, đường Lê Duẩn, đường Trần Phú,

đường số 14,...) tạo cảnh quan hấp dẫn, với các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận, có hình ảnh đặc trưng riêng theo từng đoạn tuyến.

- Bố trí quảng trường văn hóa tại khu vực ven biển gắn với các công trình văn hóa, phố đi bộ, các công trình phục vụ du lịch, công viên cây xanh... theo phân khu chức năng để tạo không gian mở cho các hoạt động cộng đồng. Bố trí các quảng trường tại các tuyến phố được mở rộng, mỗi quảng trường được thiết kế theo các chủ đề khác nhau để tạo sự đa dạng, hấp dẫn và được hỗ trợ bởi các công trình, dịch vụ công cộng lân cận. Các khu vực quảng trường công cộng cần đặt trọng tâm cải tạo cảnh quan bao gồm:

+ Quảng trường 1-4 (tính chất văn hóa); Quảng trường Nghinh Phong (tính chất văn hóa, biểu tượng, cộng đồng); Quảng trường khu Nam thành phố Tuy Hòa (tính chất hành chính); Không gian nghệ thuật nhạc nước...

+ Quảng trường trước các công trình công cộng như: Nhà ga, bến xe, sân bay, Trung tâm triển lãm, bảo tàng,... có tính chất văn hóa, thương mại, hành chính - chính trị; quảng trường là các trung tâm văn hóa sinh hoạt cộng đồng từng khu ở (quy mô nhỏ, tính chất cộng đồng).

- Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình xây dựng để phù hợp với đặc điểm hiện trạng từng khu vực, đáp ứng yêu cầu phát triển, đồng thời, bảo tồn cảnh quan. Quản lý công trình kiến trúc lớn, cao tầng tại khu vực ven biển hợp lý để tránh gây che chắn tầm nhìn, hướng gió và việc tiếp cận không gian biển. Tại các khu vực phát triển mới khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu kiểm soát dân số, khả năng đáp ứng hạ tầng và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, các tuyến trục chính đô thị hướng biển khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị (tối đa 40 tầng).

11. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường bộ Cao tốc Bắc - Nam, tuyến đường bộ Cao tốc Phú Yên - Đắc Lắc, Quốc lộ 1, Quốc lộ 25, Quốc lộ 29, Đường ven biển, Đường tỉnh ĐT.643, ĐT.645, đường Nguyễn Hữu Thọ, đường Hùng Vương, đường Nguyễn Tất Thành; hình thành mới tuyến đường theo dự án đường tránh lũ, cứu hộ cứu nạn nối các huyện Tây Hòa, Phú Hòa, Tuy An và thành phố Tuy Hòa.

- Đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam, Ga đường sắt tốc độ cao dự kiến tại xã Hòa Thành, thị xã Đông Hòa; đường sắt Thống Nhất, duy tu cải tạo, bố trí hành lang bảo vệ đường sắt đảm bảo theo quy định; cải tạo không gian khu vực Ga đường sắt Tuy Hòa.

- Đường hàng không (Cảng hàng không Tuy Hòa); đường thủy.

b) Giao thông đô thị:

- Đường trục chính hướng Bắc - Nam: Đường Nguyễn Tất Thành; đường Hùng Vương; đường Độc Lập; đường Lê Duẩn; đường Nguyễn Trãi nối dài - Phan Chu Trinh; đường QH 2 nằm giữa đường Nguyễn Tất Thành và Quốc lộ 1.

- Đường trục chính hướng Đông - Tây: Đường Trần Hưng Đạo; đường Trần Phú; đường Nguyễn Hữu Thọ; đường số 14; đường Nguyễn Huệ; đường Lê Lợi; đường Trần Nhân Tông; đường An Dương Vương; đường Hoàng Văn Thụ.

- Nghiên cứu xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết nối khu vực phía Bắc và phía Nam thành phố Tuy Hòa trên hành lang đường ven biển - đường Hùng Vương.

c) Công trình giao thông:

- Di dời bến xe khách liên tỉnh trên đường Nguyễn Tất Thành ra khu vực ngoài trung tâm thành phố Tuy Hòa; vị trí bến xe mới tại khu vực xã An Phú. Mở rộng quy mô bến xe phía Nam nhằm đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho khu vực phát triển đô thị phía Nam thành phố Tuy Hòa. Xây dựng 01 bến xe trung chuyển (tại khu vực An Mỹ).

- Quy hoạch các bãi đỗ xe đô thị, bãi đỗ xe ngầm, ưu tiên bố trí gần các công trình dịch vụ, công trình công cộng đô thị, khu công viên cây xanh... Xây dựng các bãi đỗ xe ngầm tại vị trí các dự án, công trình cao tầng, trung tâm thương mại.

- Định hướng xây dựng cầu trên tuyến đường Nguyễn Trãi qua khu vực Ngọc Lãng và nối vào đường Phan Chu Trinh thuộc Khu đô thị Nam thành phố Tuy Hòa; cầu trên tuyến đường Lê Duẩn bắc qua Khu đô thị Nam thành phố Tuy Hòa.

d) Giao thông công cộng:

- Duy trì các tuyến xe buýt hiện có, nghiên cứu mở mới các tuyến xe buýt kết nối các khu vực ven biển, tuyến xe buýt du lịch dọc bờ kè hai bên sông Đà Rằng.

- Xây dựng các bến thuyền du lịch dọc sông Đà Rằng, ven biển kết nối với các bến thuyền du lịch khai thác lợi thế cảnh quan ven sông, ven biển, phục vụ vận chuyển hành khách nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, khám phá biển, đảo trong vùng.

- Từng bước chuyển đổi phương tiện giao thông công cộng, phương tiện cá nhân theo hướng hiện đại, sử dụng nhiên liệu, năng lượng phát thải thấp và thân thiện với môi trường.

11.2. Quy hoạch cao độ nền, thoát nước mặt:

a) Quy hoạch cao độ nền: Quy hoạch cao độ xây dựng nền các khu vực đô thị phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa hiện có, tận dụng địa hình tự nhiên, ưu tiên giữ lại hệ thống cây xanh mặt nước hiện có. Đối với những khu vực đã xây dựng ổn định, giữ nguyên cao độ san nền hoặc chỉ san nền cục bộ phù hợp với hiện trạng xây dựng và điều kiện khu vực, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực. Đối với khu vực xây dựng mới: Các khu vực xây dựng trên sườn dốc cần tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ, giạt cấp tạo mặt bằng xây dựng. Cao độ khu vực xây mới kết nối hài hòa với khu vực

hiện trạng. Không chế cao độ nền xây dựng tối thiểu tại một số khu vực xây mới như sau: Khu vực phía Nam thành phố Tuy Hòa Hxdmin $\geq +4,10\text{m}$; khu vực Hòa An, Hòa Trị Hxdmin $\geq +4,50\text{m}$; khu vực An Chấn, An Mỹ Hxdmin $\geq +4,00\text{m}$.

b) Quy hoạch thoát nước mặt: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước mưa trên toàn lưu vực. Hệ thống thoát nước mưa riêng tại các khu vực xây dựng mới. Thu gom hệ thống thoát nước mặt theo 6 lưu vực thoát ra các kênh mương hở, hồ điều hòa trước khi thoát ra sông Đà Rằng và thoát trực tiếp ra biển. Trên các trục tiêu chính, khuyến khích bố trí hồ điều tiết tại các vị trí thuận lợi để giảm tiết diện hệ thống thoát nước, lưu giữ nước phục vụ các nhu cầu phi sinh hoạt, cải thiện điều kiện vi khí hậu của khu vực. Cải tạo thường xuyên các tuyến mương, cống thoát nước, hồ điều hòa, cửa sông. Xây mới hệ thống kênh tiêu, các hồ điều hòa trong khu vực quy hoạch. Xây mới trạm bơm tiêu nước rạch Bầu Hạ thoát ra sông Đà Rằng. Các cửa xả ra sông Đà Rằng, biển bố trí van ngăn triều tự động đóng mở.

11.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2030 khoảng 80.000 m³/ngđ, đến năm 2040 khoảng 110.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn 2030: Sử dụng nguồn nước sông Ba tại vị trí lấy nước khu vực Hòa Thắng, nguồn nước từ đập Đồng Cam; dự phòng cấp bổ sung nước từ Nhà máy nước Khu kinh tế Nam Phú Yên và các khu vực khác để đảm bảo nguồn cấp nước cho thành phố Tuy Hòa.

+ Giai đoạn 2040: Sử dụng nguồn nước sông Ba tại vị trí lấy nước khu vực Hòa Thắng, nguồn nước từ đập Đồng Cam và các khu vực khác để đảm bảo nguồn cấp nước cho thành phố Tuy Hòa.

- Công trình đầu mối:

+ Giai đoạn năm 2030: Nâng công suất Nhà máy nước Tuy Hòa lên 45.000 m³/ngđ; xây dựng mới Nhà máy nước Tuy Hòa 2 công suất 30.000 m³/ngđ. Dự phòng phương án cấp nước bổ sung từ các khu vực khác để đảm bảo nguồn cấp nước cho thành phố Tuy Hòa.

+ Giai đoạn 2040: Giữ nguyên công suất Nhà máy nước Tuy Hòa là 45.000 m³/ngđ, sử dụng nguồn nước sông Ba; nâng công suất Nhà máy nước Tuy Hòa 2 công suất 60.000 m³/ngđ, sử dụng nguồn nước đập Đồng Cam.

11.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nhu cầu cấp điện: Đến năm 2030 khoảng 250MW, đến năm 2040 khoảng 460MW.

- Nguồn điện: Được cấp từ các trạm 110KV sau:

+ Giai đoạn đến năm 2030: Nâng công suất trạm 110KV Tuy Hòa từ 2x40MVA lên thành (40+63)MVA; nâng công suất trạm 110KV An Mỹ từ

40MVA lên 2x40MVA; xây dựng mới trạm 110KV Phú Lâm (sát ranh giới thiết kế về phía Nam) có tổng công suất 2x40MVA; xây dựng mới trạm 110KV Tuy Hòa 3 trong thành phố Tuy Hòa, giai đoạn đầu lắp 1 máy 63MVA.

+ Giai đoạn đến năm 2040: Nâng công suất tất cả các trạm biến áp 110KV trong thành phố Tuy Hòa lên thành 2x63MVA.

11.5. Quy hoạch thu gom xử lý nước thải:

- Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý dự kiến khoảng 55.000 m³/ngđ (năm 2030) và 85.000 m³/ngđ (năm 2040). Trong đó, nước thải công nghiệp khoảng 8.000 m³/ngđ (năm 2030) và 10.000 m³/ngđ (năm 2040).

- Nước thải sinh hoạt: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng đưa về các trạm xử lý. Chia thành 04 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Phía Nam sông Đà Rằng bao gồm phân khu 2 và phân khu 5, các phân khu thuộc lưu vực xử lý nước thải của các trạm xử lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 được duyệt. Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải tập trung với tổng công suất khoảng 20.000 m³/ngđ.

+ Lưu vực 2: Khu vực trung tâm thành phố, phía Bắc sông Đà Rằng bao gồm phân khu 6 và phân khu 1. Đề xuất xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung công suất khoảng 38.000 m³/ngđ, vị trí trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến tại phía Tây lưu vực (trên cơ sở phát triển trạm xử lý nước thải hiện có).

+ Lưu vực 3: Chủ yếu là khu vực dự kiến phát triển du lịch dọc bờ biển phía Bắc bao gồm phân khu 3. Đề xuất xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung công suất khoảng 11.000 m³/ngđ, vị trí trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến tại phía Tây lưu vực.

+ Lưu vực 4: Phân khu 7, đề xuất xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung công suất khoảng 6.000 m³/ngđ, vị trí trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến tại phía Tây lưu vực.

- Các dự án phát triển du lịch dịch vụ có hệ thống thu gom, đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của thành phố và xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung.

- Nước thải sản xuất (khu công nghiệp): Được xử lý sơ bộ trong nhà máy, sau đó đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- Nước thải y tế: Được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

11.6. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh đến năm 2030 khoảng 558 tấn/ngđ; đến năm 2040 khoảng 772 tấn/ngđ. Trong đó, chất thải rắn công nghiệp đến năm 2030 khoảng 144 tấn/ngđ; đến năm 2040 khoảng 197 tấn/ngđ.

- Tất cả các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. Chất thải rắn sau khi thu gom vận chuyển về xử lý tập trung tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố Tuy Hòa (nằm ở khu vực Thọ Vực).

11.7. Quy hoạch, quản lý nghĩa trang:

- Cải tạo, mở rộng nghĩa trang Thọ Vực để phục vụ nhu cầu táng chung cho Nhân dân thành phố Tuy Hòa. Quy hoạch công viên nghĩa trang phía Tây nghĩa trang hiện có với quy mô khoảng 70 ha để phục vụ nhu cầu táng cao cấp. Nâng cấp, mở rộng Nhà hỏa táng tại nghĩa trang Thọ Vực để phục vụ nhu cầu hỏa táng của Nhân dân trong tương lai.

- Nhà tang lễ: Vị trí nhà tang lễ tại phía Nam bệnh viện Đa khoa tỉnh.

12. Các nội dung khác: (Như Thuyết minh Đồ án điều chỉnh Quy hoạch).

13. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

STT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	QH01	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất	QH02A	1/10.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH02B	1/10.000
4	Bản đồ hiện trạng môi trường	QH02C	1/10.000
5	Bản đồ đánh giá tổng hợp đất xây dựng	QH02D	1/10.000
6	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	QH03	1/10.000
7	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	QH04	1/10.000
8	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn	QH05	1/10.000
9	Bản đồ quy hoạch giao thông	QH06	1/10.000
10	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH07	1/10.000
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH08	1/10.000
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH09	1/10.000
13	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	QH10	1/10.000
14	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải - VSMT	QH11	1/10.000
15	Thiết kế đô thị	TKĐT	Thích hợp
16	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH12	Thích hợp

b) Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp của Đồ án (kèm theo bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ in màu khổ A3 và các văn bản pháp lý có liên quan).

- Quy định quản lý theo Đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Sở Xây dựng: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040, có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, địa phương có liên quan tổ chức công bố công khai Đề án để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và nhân dân biết, theo dõi, thực hiện.

- UBND thành phố Tuy Hòa: Tổ chức quản lý theo nội dung Đề án đã được phê duyệt phù hợp với Quy định quản lý theo Đề án. Rà soát, tổ chức lập, điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo Đề án được duyệt.

- Các sở, ban, ngành, địa phương có liên quan: Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện việc công bố công khai Đề án. Trên cơ sở Đề án đã phê duyệt, phối hợp với UBND thành phố Tuy Hòa triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa, Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa, Chủ tịch UBND huyện Tuy An, Chủ tịch UBND huyện Phú Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *./.* *hl*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, Ph_{1.043(2024)}.

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



Lê Tấn Hồ

**PHỤ LỤC 1****Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất các giai đoạn phát triển của thành phố Tuy Hòa***(Kèm theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh)*

TT	Hạng mục	Năm 2030			Năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Dân số (người)	260.000 - 280.000			360.000		
	Tổng cộng (A+B)	11.126,00	63,8		11.126,00	63,8	
A	Đất xây dựng đô thị	5.230,14	30,0		6.766,96	38,8	
I	Đất dân dụng	2.591,29	14,9	99,7	3.569,57	20,5	99,2
1	Đất đơn vị ở	2.073,91	11,9	79,8	2.373,74	13,6	
	- Đất đơn vị ở hiện trạng	1.813,93	10,4	112,5	1.813,93	10,4	112,5
	- Đất đơn vị ở mới	259,98	1,5	27,6	559,81	3,2	32,6
2	Đất hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ công cộng đô thị)	42,94	0,2		296,04	1,7	
3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	85,64	0,5	3,3	157,08	0,9	4,4
	- Đất trường THPT	19,92	0,1		19,92	0,1	
	- Đất y tế	7,26	0,04		7,26	0,04	
	- Đất dịch vụ - công cộng	58,46	0,3		129,90	0,7	
4	Đất cơ quan trụ sở đô thị	1,82	0,01		1,82	0,01	
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	129,69	0,7	5,0	289,38	1,7	8,0
6	Đất giao thông đô thị	216,70	1,2	8,3	380,17	2,2	10,6
7	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	40,59	0,2		71,34	0,4	
II	Đất ngoài dân dụng	2.638,85	15,1		3.197,39	18,3	
1	Đất cơ quan trụ sở ngoài đô thị	81,08	0,5		81,08	0,5	
2	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	96,48	0,6		96,48	0,6	
3	Đất trung tâm y tế	32,75	0,2		32,75	0,2	
4	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	4,64	0,03		4,64	0,03	
5	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	323,13	1,9		475,51	2,7	
6	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	99,45	0,6		99,45	0,6	
7	Đất di tích, tôn giáo	16,80	0,1		16,80	0,1	

TT	Hạng mục	Năm 2030			Năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
8	Đất điểm dân cư nông thôn, làng xóm đô thị hóa	-	-		-	-	
9	Đất giao thông đối ngoại, khu vực	195,40	1,1		325,67	1,9	6,5
10	Đất hạ tầng kỹ thuật ngoài đô thị (sân bay, nhà ga, bến - bãi đỗ xe,...)	468,61	2,7		468,61	2,7	
11	Đất dịch vụ hậu cần sân bay	190,74	1,1		190,74	1,1	
12	Đất an ninh	39,63	0,2		39,63	0,2	
13	Đất quốc phòng	972,14	5,6		972,14	5,6	
14	Đất cây xanh chuyên dụng, cây xanh sử dụng hạn chế	118,00	0,7		393,89	2,3	7,9
	- Đất cây xanh chuyên dụng	53,00	0,3		177,00	1,0	3,5
	- Đất cây xanh sử dụng hạn chế	65,00	0,4		216,89	1,2	4,3
B	Đất khác	5.895,86	33,8		4.359,04	25,0	
1	Đất dự trữ phát triển	65,98	0,4		65,98	0,4	
2	Đất nghĩa trang	201,34	1,2		159,92	0,9	
3	Đất nông nghiệp	2.572,84	14,8		1.321,69	7,6	
4	Đất lâm nghiệp	2.136,88	12,3		2.002,64	11,5	
5	Đất mặt nước	808,81	4,6		808,81	4,6	
6	Đất chưa sử dụng, bãi cát	110,01	0,6		-	-	

Ghi chú: Chỉ tiêu sử dụng đất thành phố Tuy Hòa áp dụng các tiêu chí đặc thù theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, căn cứ yêu cầu hình thành đô thị xanh và là đô thị biển với hệ thống công viên, cây xanh và có rừng trong trung tâm thành phố được xác định trong Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (theo Quyết định số 1746/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ).



PHỤ LỤC 2

**Bảng tổng hợp định hướng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2040
của thành phố Tây Hòa và khu vực phụ cận**
(Kèm theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 22/7/2024 của UBND tỉnh)

TT	Hạng mục	Năm 2030			Năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Dân số (người)	360.000 - 400.000			500.000		
	Tổng cộng (A+B)	17.436,00	100,0		17.436,00	100,0	
A	Đất xây dựng đô thị	8.214,29	47,1		11.204,02	64,3	
I	Đất dân dụng	3.143,35	18,0	87,3	4.535,70	26,0	90,7
1	Đất đơn vị ở	2.073,91	11,9	57,6	2.373,74	13,6	
	- Đất đơn vị ở hiện trạng	1.813,93	10,4	145,1	1.813,93	10,4	153,1
	- Đất đơn vị ở mới	259,98	1,5	23,7	559,81	3,2	27,7
2	Đất hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ công cộng đô thị)	217,39	1,2		695,16	4,0	
3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	129,20	0,7	3,6	270,48	1,6	5,4
	- Đất trường THPT	27,75	0,2		27,75	0,2	
	- Đất y tế	7,26	0,0		7,26	0,0	
	- Đất dịch vụ - công cộng	94,19	0,5		235,47	1,4	
4	Đất cơ quan trụ sở đô thị	1,82	0,01		1,82	0,01	
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	232,04	1,3	6,4	483,41	2,8	9,7
6	Đất giao thông đô thị	436,33	2,5	12,1	623,33	3,6	12,5
7	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	52,66	0,3		87,76	0,5	
II	Đất ngoài dân dụng	5.070,94	29,1		6.668,32	38,2	
1	Đất cơ quan trụ sở ngoài đô thị	81,08	0,5		81,08	0,5	
2	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	299,95	1,7		299,95	1,7	
3	Đất trung tâm y tế	32,75	0,2		32,75	0,2	
4	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	14,92	0,1		24,87	0,1	
5	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	558,56	3,2		930,93	5,3	
6	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	289,07	1,7		467,78	2,7	
7	Đất di tích, tôn giáo	23,91	0,1		23,91	0,1	

TT	Hạng mục	Năm 2030			Năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
8	Đất điểm dân cư nông thôn, làng xóm đô thị hóa	1.420,83	8,1		1.599,52	9,2	
9	Đất giao thông đối ngoại, khu vực	355,75	2,0		592,92	3,4	11,9
10	Đất hạ tầng kỹ thuật ngoài đô thị (sân bay, nhà ga, bến - bãi đỗ xe,...)	498,67	2,9		498,67	2,9	
11	Đất dịch vụ hậu cần sân bay	190,74	1,1		190,74	1,1	
12	Đất an ninh	64,71	0,4		64,71	0,4	
13	Đất quốc phòng	973,00	5,6		973,00	5,6	
14	Đất cây xanh chuyên dụng, cây xanh sử dụng hạn chế	267,00	1,5		887,49	5,1	17,7
	- Đất cây xanh chuyên dụng	125,00	0,7		415,82	2,4	8,3
	- Đất cây xanh sử dụng hạn chế	142,00	0,8		471,67	2,7	9,4
B	Đất khác	9.221,71	52,9		6.231,98	35,7	
1	Đất dự trữ phát triển	84,50	0,5		84,50	0,5	
2	Đất nghĩa trang	201,34	1,2		159,92	0,9	
3	Đất nông nghiệp	4.305,11	24,7		1.926,32	11,0	
4	Đất lâm nghiệp	3.060,91	17,6		2.665,75	15,3	
5	Đất mặt nước	1.395,49	8,0		1.395,49	8,0	
6	Đất chưa sử dụng, bãi cát	174,36	1,0		-	-	

Ghi chú: Quy mô dân số giai đoạn đến năm 2030 dự báo đạt mức cao là 400.000 người với điều kiện đảm bảo các yếu tố phát triển kinh tế - xã hội theo kịch bản phát triển được định hướng trong Quy hoạch tỉnh Phú Yên; trong đó, thành phố Tuy Hòa và thị xã Đông Hòa trở thành cực tăng trưởng với khả năng thu hút lao động công nghiệp, khách du lịch, các hoạt động dịch vụ ở mức cao.