



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

Địa chỉ : 505 Trần Hưng Đạo - Thành phố Quy Nhơn - Tỉnh Bình Định

Tel: 02563.827.293 - Fax: 02563.811.330 - Email: ttqhkdxdbd@gmail.com

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
KHU VỰC NHƠN HẬU
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN HẬU, THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH
BÌNH ĐỊNH

BÌNH ĐỊNH, NĂM 2024

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH
& KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

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

THUYẾT MINH

ĐỒ ÁN:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000

KHU VỰC NHƠN HẬU

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN HẬU, THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Đại diện Chủ đầu tư:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THỊ XÃ AN NHƠN

Đơn vị lập quy hoạch:
TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM
ĐỊNH XÂY DỰNG

BÌNH ĐỊNH, NĂM 2024.

MỤC LỤC**PHẦN 1. MỞ ĐẦU**

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU	1
II. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM	1
1. Tính chất và mục tiêu quy hoạch.....	1
2. Quan điểm, mục tiêu và tính chất đô thị.....	1
3. Các trụ cột và động lực phát triển đô thị	2
4. Các nội dung chính cần điều chỉnh.....	3
III. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH	4
1. Các căn cứ pháp lý.....	4
2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ	6

PHẦN 2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

I. VỊ TRÍ VÀ LIÊN HỆ VÙNG.....	8
II. PHẠM VI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	8
1. Vị trí, phạm vi và ranh giới và quy mô lập quy hoạch.....	8
2. Thời gian thực hiện quy hoạch	9
3. Tỷ lệ lập quy hoạch	9
III. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	9
1. Khái quát về đặc điểm tự nhiên và hiện trạng.....	9
IV. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐƯỢC DUYỆT .	32
V. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN XÃ NHƠN HẬU DỰ KIẾN THÀNH LẬP PHƯỜNG NỘI THỊ DỰ KIẾN.....	35

PHẦN 3. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

I. TÍNH CHẤT VÀ THÀNH PHẦN CHỨC NĂNG KHU VỰC QUY HOẠCH	37
II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU	37
1. Định hướng quy hoạch của đồ án quy hoạch tỉnh	37
2. Định hướng quy hoạch của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị An Nhơn được duyệt	37
3. Định hướng quy hoạch của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị An Nhơn.....	37
III. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	42
1. Cơ sở dự báo.....	42
2. Xác định sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, các yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	42
IV. CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHỦ YẾU (TÍNH ĐẾN NĂM 2045).....	45
1 Cơ sở xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	45
2. Chỉ tiêu sử dụng đất.....	45
3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.....	46
4. Một số chỉ tiêu đề xuất cụ thể về hạ tầng xã hội cần đạt được cơ bản như sau	47
V. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU.....	50
VI. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	51
VII. QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	52
VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	67
1. Xác định các chỉ tiêu, khống chế về khoảng lùi.....	67
2. Các điểm nhấn, cửa ngõ đô thị.....	69
3. Tổ chức không gian các khu chức năng.....	69
IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	82

1. Quy hoạch hệ thống giao thông	82
2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt	83
3. Hệ thống cấp nước sinh hoạt.....	85
4. Hệ thống cấp điện.....	87
5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	89
6. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang.....	91
PHẦN 4. DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN	
I. CÁC CHƯƠNG TRÌNH ƯU TIÊN	94
1. Hệ thống giao thông	94
2. Tiêu thoát nước và kiểm soát lũ	94
3. Cấp nước.....	94
4. Cấp điện.....	94
5. Thoát nước bản, quản lý CTR và Nghĩa trang:	94
II. CẢI TẠO, NÂNG CẤP, CHỈNH TRANG KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN NAY	94
III. DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	95
III. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ.....	96
PHẦN 5. KẾT LUẬN	
I. KẾT LUẬN.....	97
II. KIẾN NGHỊ.....	97
PHỤ LỤC	
Phụ lục 01: Danh mục QHCT/QHPK đã phê duyệt tích hợp vào QHPK	1
Phụ lục 02 : Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt	3
Phụ lục 03 : Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất	5
Phụ lục 04: Quy hoạch hệ thống đường giao thông	8
Phụ lục 05: Quy định diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất.	10

PHẦN 1. MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

- Thực hiện Văn bản số 870/ BXD-PTĐT ngày 01/3/2024 của Bộ Xây dựng về việc phúc đáp Tờ trình số 173/TTr-UBND ngày 02/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định về Báo cáo đánh giá trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị khu vực dự kiến thành lập phường thuộc thị xã An Nhơn có nội dung yêu cầu “ Diện tích các khu vực dự kiến phát triển đô thị được lập, phê duyệt quy hoạch phân khu nhỏ hơn rất nhiều ranh giới thành lập phường. Đề nghị làm rõ tính chất, chức năng các khu vực còn lại thuộc phạm vi thành lập phường nhưng chưa được duyệt, phê duyệt quy hoạch đô thị ”. Tuy nhiên, trước đây do nguồn lực đầu tư còn hạn chế nên việc lập quy hoạch phân khu và đầu tư xây dựng chủ yếu tập trung ở vùng được quy hoạch chung đô thị, chưa kết nối các điểm dân cư đô thị hoá trên toàn ranh giới hành chính theo quy định; do đó kỳ này cần phải điều chỉnh các quy hoạch phân khu hiện có, mở rộng ranh giới nghiên cứu toàn đơn vị hành chính cấp xã để đảm bảo yêu cầu trên.

- Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ để định hướng phát triển của tỉnh và thị xã An Nhơn trong giai đoạn sắp tới hướng tới việc thành lập thành phố trong năm 2025; do đó cần phải tiến hành rà soát, đánh giá để điều chỉnh các định hướng mới vào tổng thể quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã An Nhơn đến năm 2030 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng 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*); nên việc Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu với phạm vi lập quy hoạch mở rộng ranh giới nghiên cứu toàn xã Nhơn Hậu nhằm nghiên cứu không gian chung và hoàn thiện chủ trương, chính sách xây dựng phát triển là hết sức cần thiết.

II. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM

1. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực với phạm vi lập quy hoạch mở rộng ranh giới nghiên cứu toàn xã nhằm phát triển xã thành phường thuộc thị xã An Nhơn vào năm 2025; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã An Nhơn đến năm 2030 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn đến năm 2045 (*đang thực hiện điều chỉnh kỳ này theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 1113/UBND-KT ngày 19/02/2024*).

- Là đồ án quy hoạch phân khu chức năng đô thị, trong đó cần xác định cụ thể các khu phát triển dân cư mới, khu chỉnh trang dân cư hiện có kết hợp xác định cụ thể các quỹ đất công cộng dịch vụ đô thị và vùng sản xuất, đất cơ quan hành chính đô thị và công trình hạ tầng xã hội khác phù hợp với chỉ tiêu đô thị loại III.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng trên địa bàn và lập các đồ án quy hoạch chi tiết trong quá trình đầu tư xây dựng của các dự án tiếp theo.

2. Quan điểm, mục tiêu và tính chất đô thị

2.1. 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;
- Bổ sung các định hướng mới của Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt;
- Cập nhật 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 điều chỉnh cục bộ trước đây;
- Tập trung đầu tư xây dựng đến năm 2025 trở thành phường với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;
- Phát triển hài hòa với bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, sông, suối.

2.2. Mục tiêu:

- Cập nhật kịp thời các nội dung thay đổi trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch thị xã vào kỳ điều chỉnh tổng thể kỳ này;
- Gắn kết chặt chẽ giữa khu vực Nhơn Hậu với đô thị An Nhơn; trở thành phường nội thị sau 2025 hỗ trợ phát triển ở phía Bắc cho đô thị An Nhơn, mở rộng phát triển về phía Tây;
- Khoanh vùng, bổ sung, xác định vị trí các dự án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, phục vụ kịp thời công tác quản lý nhà nước và đầu tư xây dựng;
- Cụ thể hóa và tăng cường tính khả thi để triển khai các quy hoạch chi tiết, các chương trình phát triển và kêu gọi đầu tư xây dựng đô thị.

3. Các trụ cột và động lực phát triển đô thị

3.1. Các trụ cột phát triển:

- Vị trí Địa lý: Nhơn Hậu nằm trong khu vực trung tâm vệ tinh quan trọng của đô thị An Nhơn, tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập.

- Khu vực có nhiều di sản văn hóa và lịch sử quan trọng như Thành Hoàng Đế, quần thể di tích thành Đồ Bàn, tháp Cánh Tiên, được xếp hạng di tích kiến trúc nghệ thuật. Đây là tài sản văn hóa quý báu, thu hút khách du lịch.

- Làng nghề Truyền thống: Các làng nghề truyền thống như gốm Vân Sơn, nghề rèn Phương Danh, đúc đồng Bằng Châu, tiện gỗ mỹ nghệ Nhơn Hậu, và Làng gốm Vân Sơn có tiềm năng phát triển du lịch và bảo tồn văn hóa.

- Tài nguyên Thiên nhiên: Có nguồn tài nguyên đất đai phong phú, tài nguyên nước, và địa hình bằng phẳng thuận lợi cho phát triển nông nghiệp và cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp.

3.2. Các khâu đột phá:

- Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch phân khu kỳ này;
- Cập nhật các nội dung định hướng trong quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt 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.

- Cập nhập các nội dung Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định đến năm 2045.

- Rà soát, đánh giá toàn diện hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của đô thị theo tiêu chí đô thị loại III theo 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 5/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị, hiện trạng kinh tế xã hội khác.

- Nghiên cứu điều chỉnh bổ sung ranh giới các khu vực đô thị hóa trung tâm xã.

- Xác định mô hình đô thị, các đặc điểm kế thừa, bổ sung các động lực phát triển mới bao gồm: Định hình lại khung giao thông đa hướng, đường trục chính Đông Tây, đường Bắc – Nam số 2; điều chỉnh, quy hoạch phát triển mở rộng các làng nghề trên địa bàn...

- Tính toán, bổ sung nhu cầu quy mô sử dụng đất đến 2 giai đoạn; ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2045.

- Bổ sung danh mục ưu tiên đầu tư, danh mục các dự án kêu gọi đầu tư, phát triển nhà ở...; dự kiến nguồn lực thực hiện quy hoạch trong giai đoạn ngắn hạn.

3.3. Động lực phát triển

Động lực phát triển của khu vực Nhơn Hậu căn cứ trên các thế mạnh vốn có của xã đó là:

Động lực 1: Đô thị Nhơn Hậu có những lợi thế và tiềm năng rất lớn để trở thành đô thị dịch vụ du lịch, du lịch văn hóa lịch sử Thành Hoàng Đế, tháp Cánh Tiên phát triển theo mô hình thương mại du lịch và bảo tồn.

Động lực 2: Định hướng phát triển làng nghề theo hướng mở rộng thị trường, cải tiến sản phẩm không chỉ giúp bảo tồn văn hóa truyền thống mà còn tạo ra nguồn thu nhập bền vững cho cộng đồng địa phương.

Động lực 3: Định hướng phát triển nông nghiệp phục vụ sản xuất kinh tế đô thị, như đất trồng rau sạch, cánh đồng cảnh quan tạo điểm nhấn du lịch theo hướng trải nghiệm. Khu vực dân cư nằm sát phía Tây đường sắt Bắc Nam đề xuất phát triển theo mô hình làng nghề kết hợp “làng dịch vụ du lịch”, dịch vụ thương mại.

Động lực 4: Phát triển nhà ở, thương mại dịch vụ về phía Đông kết nối đô thị An Nhơn, nâng cấp và bổ sung các dịch vụ xã hội ở các khu vực dân cư trên địa bàn xã Nhơn Hậu, cải thiện chất lượng của hệ thống hạ tầng.

4. Các nội dung chính cần điều chỉnh

- Cập nhập các nội dung định hướng trong quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt 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.

- Cập nhập các nội dung đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình;

- Rà soát, đánh giá toàn diện hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của đô thị theo tiêu chí đô thị loại III theo 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 5/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị, hiện trạng kinh tế xã hội khác.

- Nghiên cứu điều chỉnh bổ sung ranh giới các khu vực đô thị hóa trung tâm xã.

- Xác định mô hình đô thị, các đặc điểm kế thừa, bổ sung các động lực phát triển mới bao gồm: Định hình lại khung giao thông đa hướng, trong đó có bổ sung, cập nhập các tuyến đường bộ cao tốc, đường trục chính Đông Tây, đường huyện ĐH.39; điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các Cụm công nghiệp, khu công nghiệp trên địa bàn...

- Tính toán, bổ sung nhu cầu quy mô sử dụng đất đến 2 giai đoạn; ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2045.

- Bổ sung danh mục ưu tiên đầu tư, danh mục các dự án kêu gọi đầu tư, phát triển nhà ở...; dự kiến nguồn lực thực hiện quy hoạch trong giai đoạn ngắn hạn.

III. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật sửa đổi, bổ sung 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị;

- 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 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/5/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2020 của Bộ Xây dựng v/v Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng “QCVN 01:2021/BXD”;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 4479/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 khu vực công nghiệp phía Nam Quốc lộ 19 tỉnh Bình Định đến năm 2030;
- Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định 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;
- Nghị quyết số 08 - NQ/TU ngày 15/7/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã An Nhơn khóa XXIV về lãnh đạo, xây dựng thị xã An Nhơn trở thành thành phố trực thuộc tỉnh trước năm 2025;
- 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;
- Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;
- Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 của UBND tỉnh Bình Định Về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định 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;

- Văn bản số 1113/UBND-KT ngày 19/02/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương lập điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định;
- 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 xây dựng thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định đến năm 2045;
- Văn bản số 210/UBND ngày 20/02/2024 của UBND thị xã An Nhơn về việc chủ trương lập điều chỉnh mở rộng các quy hoạch phân khu của các xã xây dựng thành phường;
- Quyết định số 2419/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 6 năm 2021 Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Quyết định số 9480/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu;
- Quyết định số 6224/QĐ-UBND ngày 01/08/2024 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu;
- Biên bản họp lấy ý kiến Cộng đồng dân cư đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn ngày 12/8/2024;
- Văn bản số 3444/SXD-QHKT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng về nội dung 06 đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu của 06 xã xây dựng thành phường trên địa bàn thị xã An Nhơn.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

2.1. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành có liên quan.

2.2. Các tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ có liên quan:

- Các tài liệu số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tình hình phát triển kinh tế xã hội do địa phương cung cấp và các nguồn tài liệu khác do đơn vị tư vấn thiết kế khảo sát, đánh giá theo tình hình thực tế;
- Niêm giám thống kê thị xã An Nhơn năm 2023;
- Đề án xây dựng và phát triển xã Nhơn Hậu thành phường;
- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định;
- Hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, phê duyệt tại Quyết định số 2419/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 6 năm 2021;
- Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 9480/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn;
- Hệ thống bản đồ hành chính, địa chính, địa hình xã Nhơn Hậu;

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 khu vực lập quy hoạch;
- Các đồ án quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong phạm vi lập quy hoạch cũng như khu vực lân cận;
- Các tài liệu số liệu khác có liên quan.

PHẦN 2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

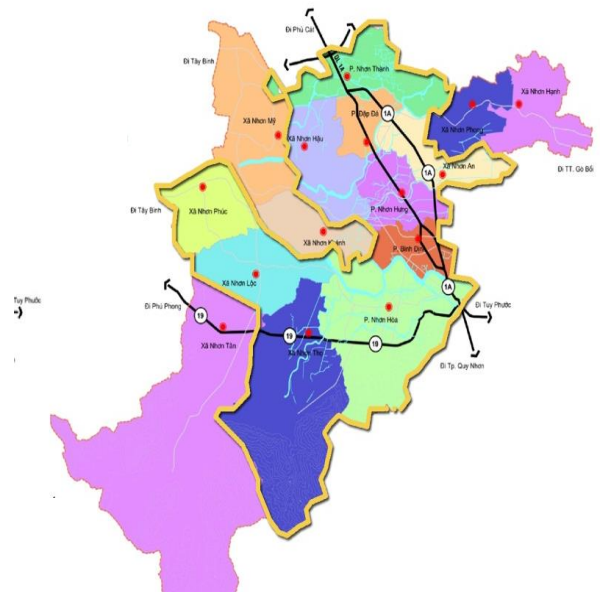
I. VỊ TRÍ VÀ LIÊN HỆ VÙNG

- Thị xã An Nhơn cùng với sự phát triển của Thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận định hướng phát triển không gian tiến lên phía Bắc, khi đó An Nhơn trở thành một đô thị chuyển tiếp có vai trò cửa ngõ phía Bắc, trên hành lang Bắc – Nam (Quốc lộ 1) và hành lang Đông – Tây (Quốc lộ 19), động lực này đã tạo nhiều yếu tố mới về tính chất chức năng, vị thế và của thị xã An Nhơn trong vùng, đặc biệt là khu vực phía Nam của tỉnh Bình Định.

- Hiện nay, thị xã An Nhơn đã được công nhận là đô thị loại III. Theo định hướng phát triển của địa phương đến năm 2025, sẽ thành lập thành phố An Nhơn trên cơ sở nâng cấp từ thị xã An Nhơn hiện nay, theo đó sẽ có 11 phường nội thị bao gồm 5 phường hiện nay và 06 phường thành lập mới trong đó có phường Nhơn Hậu được thành lập từ xã Nhơn Hậu.



Hình 1: Vị trí xã An Nhơn trong tỉnh Bình Định



Hình 2: Sơ đồ hành chính thị xã An Nhơn

- Xã Nhơn Hậu cách trung tâm thị xã An Nhơn khoảng 6km về phía Tây Bắc. Có lợi thế giáp ranh phường Đập Đá, xã Nhơn Hậu phát triển mạnh các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ, du lịch với 3 làng nghề truyền thống là gỗ mỹ nghệ Nhơn Hậu, gồm Vân Sơn và bún tươi Ngãi Chánh và các công trình di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia như: Thành Hoàng Đế (Tử Cầm Thành), Tháp Cánh Tiên, chùa Nhạn Sơn (chùa Ông Đá), đàn Nam Giao, bàu Sen, bàu Vệ, bãi Voi tập trận của quân Tây Sơn. Xã Nhơn Hậu được UBND tỉnh công nhận đạt chuẩn nông thôn mới năm 2017, thuộc 06 xã được quy hoạch xây dựng và phát triển thành phường trong giai đoạn 2020-2025.

II. PHẠM VI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

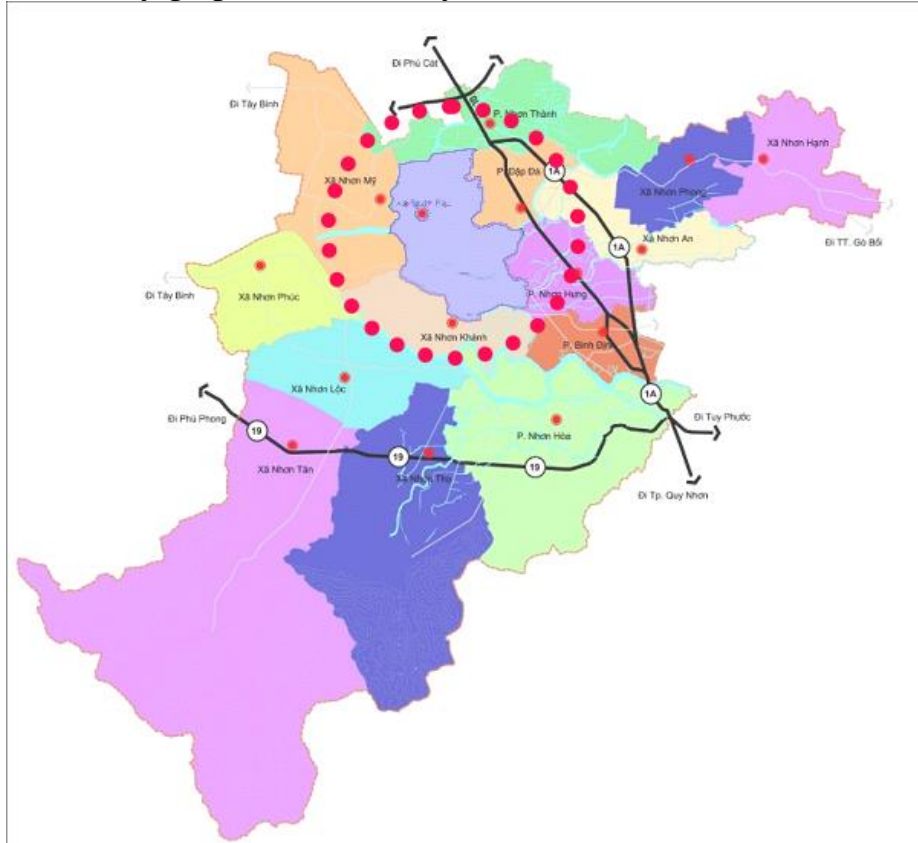
1. Vị trí, phạm vi và ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.1. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu có phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch bao gồm: Toàn bộ ranh giới hành chính xã Nhơn Hậu gồm 9 thôn: Thiết Trụ, Vân Sơn, Đại Hòa, Nam Tân, Bắc Thuận,

Ngãi Chánh, Thạnh Danh, Nam Nhạn Tháp, Bắc Nhạn Tháp. Có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp: Phường Nhơn Thành;
- + Phía Nam giáp: Xã Nhơn Khánh;
- + Phía Đông giáp: Phường Đập Đá và phường Nhơn Hưng;
- + Phía Tây giáp: Xã Nhơn Mỹ



Hình 1. Vị trí lập quy hoạch khu vực Nhơn Hậu trong ranh giới hành chính An Nhơn.

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch với diện tích : 1.227,72ha. (Trong đó Cập nhật Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu với diện tích 283,23 ha; Cập nhật Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích thuộc Nhơn Hậu: 300,0 ha.)

Quy mô dân số: Tính đến ngày 31/12/2023 là 15.660 người (Dân số Công an quản lý)

2. Thời gian thực hiện quy hoạch

- Giai đoạn lập quy hoạch đến năm 2045.

3. Tỷ lệ lập quy hoạch

- Lập quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000.

- Loại hình quy hoạch: quy hoạch phân khu đô thị

III. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Khái quát về đặc điểm tự nhiên và hiện trạng

1.1. Đặc điểm tự nhiên

a. Vị trí

- Nhơn Hậu là một xã đồng bằng, cách trung tâm thị xã An Nhơn khoảng 2 km về phía Tây Bắc và cách thành phố Quy Nhơn 26km. Tổng diện tích tự nhiên toàn xã: 1.226,6 ha, gồm 9 thôn Thiết Trụ, Vân Sơn, Đại Hòa, Nam Tân, Bắc Thuận, Ngãi Chánh, Thạnh Danh, Nam Nhạn Thấp, Bắc Nhạn Thấp, có tọa độ địa lý như sau: Từ 130 53' 49" đến 130 56' 26" vĩ độ Bắc; Từ 1090 03' 02" đến 1090 05' 20" kinh độ Đông.

- Khu đô thị khu vực Nhơn Hậu có hệ thống giao thông đường sắt Bắc - Nam đi qua xã Nhơn Hậu có chiều dài khoảng 1,9km, ga Vân Sơn là ga tránh ngành đường Sắt. Đường thủy có sông Đập Đá chảy qua xã Nhơn Hậu có đặc trưng là độ dốc và nông, mùa lũ có lưu tốc lớn, mùa khô có mực nước thấp, nhiều đoạn khô cạn nên hầu như ít khai thác giao thông. Đường bộ gồm Hồng Lĩnh: là tuyến trục chính của xã, từ đường Đập Đá – Tây Vinh đến QL1(*đường Lê Duẩn*) tuyến đường Nhơn Hậu – Nhơn Khánh, đường Hồng Lĩnh kết nối trung tâm thị xã An Nhơn là các động lực góp phần phát triển kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tạo điều kiện để đưa xã Nhơn Hậu thành phường Nhơn Hậu mở rộng đô thị khi An Nhơn thành thành phố tương lai.

b. Chức năng, vai trò

- Khu đô thị khu vực Nhơn Hậu là khu đô thị văn hóa lịch sử với di tích thành Hoàng Đế kiến trúc quân sự vẫn còn lưu giữ nhiều dấu tích của hai vương quốc Champa và Tây Sơn.

- Ngoài ra Nhơn Hậu là khu đô thị phát triển theo hướng du lịch văn hóa, thương mại - dịch vụ và Làng nghề truyền thống; tạo động lực phát triển cho thị xã. Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng cuộc sống, đảm bảo an toàn cho người dân sống trong khu vực, xây dựng hình ảnh không gian kiến trúc đô thị hiện đại, văn minh.

c. Địa hình

- Địa hình của Nhơn Hậu tương đối bằng phẳng, thấp dần từ Tây sang Đông, hướng nghiêng về phía Đông, cao độ trung bình khoảng 20 mét so với mực nước biển, hình thái bề mặt đất ít bị phân cách, bề mặt đất tương đối đồng đều, không chênh lệch nhau nhiều. Thuận lợi cho cơ giới hoá đồng ruộng, phát triển nền nông nghiệp hàng hoá với các vùng chuyên canh gắn với công nghiệp chế biến và thuận lợi cho xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng, giao lưu phát triển kinh tế trong và ngoài tỉnh.

d. Khí hậu

- Nhơn Hậu thuộc vùng khí hậu nhiệt đới, được chia làm hai mùa rõ rệt. Mùa khô từ tháng 01 đến tháng 8, chịu ảnh hưởng của gió Tây và gió Tây Nam. Từ tháng 5 đến tháng 8 có gió Nam hay còn gọi là gió Lào khô, nóng. Mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12 chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông - Bắc. Hằng năm, thường có mưa nhiều vào tháng 10, tháng 11, chiếm 60% lượng mưa cả năm. Tổng số ngày mưa trong năm là 130 ngày, độ ẩm tương đối trung bình 81%. Số

giờ nắng trung bình trong năm là 2500 giờ. Số giờ nắng trung bình ngày từ 6-8 giờ. Nhiệt độ trung bình trong năm là 250C.

e. Thủy văn

Nhon Hậu có hệ thống sông Kôn chảy theo hướng từ Tây sang Đông, mùa mưa nước chảy xiết và thường gây sạt lở, ngập úng chủ yếu ở các thôn dọc sông Kôn: Bắc Nhạn Thấp, Nam Nhạn Thấp, Thanh Danh, Ngãi Chánh, gây khó khăn cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân. Mùa khô mực nước hạ thấp nhưng vẫn đảm bảo cung cấp nước phục vụ sinh hoạt cho nhân dân.

f. Tài nguyên thiên nhiên

* Tài nguyên đất:

- Theo kết quả đánh giá đất của Hội khoa học đất Việt Nam (thuộc hệ thống phân loại của FAO-UNESCO). Trên địa bàn xã chủ yếu có 2 nhóm đất sau:

- Nhóm đất phù sa P: Có 1 đơn vị đất (phù sa chua gầy sâu PC-g2), với diện tích 861,2 ha, chiếm 70,2% tổng diện tích tự nhiên; phân bố chủ yếu ở các thôn Đại Hoà, Thiết trụ, Bắc Nhạn Thấp, Nam nhạn Thấp, Thanh Danh, Ngãi Chánh. Diện tích này có độ dốc 0 -50, tầng dày từ 80 - 100cm. Nhóm đất này được hình thành từ những sản phẩm bồi đắp của sông Kôn, thích hợp cho gieo trồng các loại cây lương thực và các loại cây công nghiệp, rau các loại... Hiện nay, diện tích này hầu như đã được sử dụng một cách triệt để cho sản xuất cây lương thực, thực phẩm.

- Nhóm đất xám (X): Có 1 đơn vị đất: Đất xám Feralit (Xf), với diện tích: 365,4 ha, chiếm 29,8% tổng diện tích tự nhiên; phân bố chủ yếu các thôn Bắc Thuận, Nam Tân, Vân Sơn, Nam Nhạn Thấp. Đất được hình thành trong điều kiện địa hình chia cắt, trên sản phẩm Hậu hóa của đá mẹ giàu secqui oxyt.

Đất xám feralit có phản ứng rất chua, đa số đất có pH_{KCl} < 4,0. Hàm lượng mùn từ nghèo đến khá (0,75 - 6,20%). Đa số đất có hàm lượng mùn trung bình (2,0 - 3,5%). Đạm tổng số từ nghèo đến khá (0,05 - 0,23%). Lân tổng số dao động từ 0,02 - 0,12%, đa số trong khoảng 0,05 - 0,08%. Kali tổng số nghèo. Lân và kali dễ tiêu đều nghèo thích hợp cho gieo trồng các loài cây thực phẩm, cây công nghiệp ngắn ngày, rau các loại... .

* Tài nguyên nước:

- Nguồn nước mặt: Nguồn nước từ sông Kôn là nguồn nước mặt chủ yếu, quan trọng phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.- Nguồn nước ngầm: có trữ lượng nước ngầm khá dồi dào có thể khai thác cho sản xuất và sinh hoạt. Mùa khô mực nước hạ thấp nhưng vẫn đảm bảo cung cấp nước phục vụ sinh hoạt cho nhân dân.

* Tài nguyên du lịch:

Nhon Hậu có nhiều di tích lịch sử như: Thành Hoàng Đế được Bộ Văn hoá - Thông tin xếp hạng di tích lịch sử năm 1872; Tháp Cánh Tiên; Thánh Thất Tộc Đạo An Non ở thôn Nam Tân và Chùa Nhạn Sơn ở thôn Bắc Nhạn Thấp là điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch tham quan di tích lịch sử văn hoá

g. Làng nghề

- Gốm Vân Sơn : Vị trí nằm về phía Đông dưới chân núi Long Cốt thuộc xã Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn cách Quy Nhơn khoảng 30km về hướng Tây Bắc, có cách đây ít nhất cũng 300 năm với nhiều sản phẩm quen thuộc gắn liền với đời sống người dân như: chum, ấm, lò, nồi, chậu... Hiện có gần 20 cơ sở sản xuất với khoảng 143 lao động.. Làng gốm Vân Sơn.

- Bún tươi Ngãi Chánh: Làng nghề truyền thống làm bún gạo tươi từ bao đời nay và đã được tỉnh công nhận làng nghề năm 2007. Hiện làng nghề có 68 hộ gắn bó với nghề sản xuất Bún tươi truyền thống. Ngày trước làm nghề chủ yếu bằng tay, từ khâu xay bột, đến ép tạo sợi cũng hoàn toàn bằng sức người. Mỗi gia đình chỉ làm được khoảng 50kg bún/ngày. Vài năm trở lại đây, nhiều cơ sở, hộ làm Bún tươi ở đây đã trang bị máy móc để sản xuất, giúp tăng năng suất lao động, nghề làm bún tươi phát triển ổn định, tạo việc làm cho nhiều lao động tại chỗ

- Tiện gỗ mỹ nghệ: Làng nghề truyền thống ở thôn Nhạn Tháp, Nhơn Hậu, cách Quy Nhơn khoảng 30km về hướng Tây Bắc. Các sản phẩm của làng nghề nổi tiếng không chỉ bởi chất lượng, sự tinh xảo mà còn mang tính đặc trưng của văn hóa Bình Định. Sản phẩm của làng nghề hiện rất độc đáo, tạo cảm giác thích thú và tạo niềm tin nơi khách hàng.

1.2. Hiện trạng sử dụng đất**Bảng 1. Hiện trạng đất xây dựng năm 2023 xã Nhơn Hậu***(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)*

TT	Loại đất	X. Nhơn Hậu
	ĐẤT TỰ NHIÊN	1.227,72
I	Đất xây dựng	111,41
1	Đất dân dụng	111,19
1.1	Đất ở	72,14
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	8,83
1.3	Đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	9,56
1.4	Đất giao thông	20,66
2	Đất ngoài dân dụng	0,22
2.1	Đất Khu Công nghiệp	0,00
2.2	Đất cụm công nghiệp	0,00
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,19
2.4	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	0,01
2.5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (BCVT, XLCT, TRẠM 110kV, NMN)	0,02

II	Đất nông nghiệp và chức năng khác	1.116,31
-----------	--	-----------------

Bảng 2. Kiểm kê đất đai theo mục đích sử dụng năm 2023 xã Nhơn Hậu
(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Loại đất	X. Nhơn Hậu	
		Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
Tổng diện tích tự nhiên		1.227,72	100
1	Đất nông nghiệp	784,12	63,87
1.1	Đất trồng lúa	395,86	32,24
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	383,77	31,26
			0,00
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	188,23	15,33
1.3	Đất trồng cây lâu năm	194,03	15,80
1.6	Đất rừng sản xuất	-	
	<i>Trong đó: Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>		0,00
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	-	
1.8	Đất làm muối		0,00
1.9	Đất nông nghiệp khác	5,99	0,49
2	Đất phi nông nghiệp	365,35	29,76
2.1	Đất quốc phòng	2,9	0,24
2.2	Đất an ninh	-	
2.3	Đất khu công nghiệp		0,00
2.4	Đất cụm công nghiệp		0,00
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	0,01	0,00
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	10,87	0,89
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản		0,00
2.7	Đất SX vật liệu xây dựng, làm đồ gốm		0,00
2.8	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	187,15	15,24
	<i>Đất giao thông</i>	66,05	5,38
	<i>Đất thủy lợi</i>	35,43	2,89
	<i>Đất cơ sở văn hóa</i>	0,53	0,04
	<i>Đất cơ sở y tế</i>	0,15	0,01
	<i>Đất cơ sở giáo dục đào tạo</i>	5,22	0,43
	<i>Đất cơ sở thể dục, thể thao</i>	1,69	0,14
	<i>Đất công trình bưu chính viễn thông</i>	0,02	0,00
	<i>Đất có di tích lịch sử - văn hóa</i>	8,6	0,70
	<i>Đất bãi thải, xử lý chất thải</i>	-	
	<i>Đất cơ sở tôn giáo</i>	2,62	0,21

	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	66,19	5,39
	Đất chợ	0,65	0,05
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	0	0,00
2.10	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,54	0,04
2.11	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	0,7	0,06
2.12	Đất ở tại nông thôn	72,14	5,88
2.13	Đất ở tại đô thị		0,00
2.14	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,19	0,02
2.15	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	0,01	0,00
2.16	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	0	0,00
2.17	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,63	0,05
2.18	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	76,18	6,20
2.19	Đất có mặt nước chuyên dùng	12,27	1,00
2.20	Đất phi nông nghiệp khác	1,74	0,14
3	Đất chưa sử dụng	78,26	6,37

- Tổng diện tích tự nhiên Nhơn Hậu là 1.227,72ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng là 365,35 ha chiếm 29,76% tổng diện tích toàn xã; trong đó đất đơn vị ở là 53,5 ha.

+ Đất chưa sử dụng là 78,26 ha chiếm 6,37% tổng diện tích toàn thị xã; trong đó đất điểm dân cư nông thôn là 1.450,90 ha.

+ Đất nông nghiệp và các chức năng khác chiếm diện tích lớn khoảng 784,12 ha chiếm 63,87 %.

1.3. Hiện trạng dân số, lao động

a. Dân số

- Quy mô dân số hiện trạng tháng 12 năm 2023: 15.660 người

- Tổng số hộ : 3.878 hộ; 100% dân tộc Kinh.

- Tổng số nhân khẩu: 15.660 người.

- Mật độ: 1.189 (người/km²)

Bảng 3. Hiện trạng dân số

TT	Nội dung	Số hộ	Dân số	Số hộ	Dân số hiện	
			Hiện trạng		trạng	
			Năm 2022		Năm 2023	
	Xã Nhơn Hậu	3.872	13.708	3.878	15.660	
1	Thôn Bắc Thuận	259	987	258	987	
2	Thôn Nam Tân	484	1.811	484	1.911	
3	Thôn Đại Hòa	237	845	237	945	
4	Thôn Thiết Trụ	190	546	193	1.198	
5	Thôn Vân Sơn	820	2.938	820	3.238	
6	Thôn Ngãi Chánh	503	1.649	503	1.949	

7	Thôn Bắc Nhạn Tháp	532	1.889	530	2.189
8	Thôn Nam Nhạn Tháp	304	940	304	1.140
9	Thôn Thanh Danh	543	2.103	549	2.103

(Dân số CA quản lý tính đến 31/12/2023.)

b. Lao động

- Tổng số lao động 9.082 người chiếm 58,0% dân số
- Lao động nông nghiệp chiếm 15,8%.
- Lao động công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp chiếm 42%.
- Lao động ngành thương mại-dịch vụ chiếm 42,2%.
- Lao động đã qua đào tạo năm 2023 đạt 85,0%.

Bảng 4. Hiện trạng lao động xã Nhơn Hậu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hiện trạng
	Tổng dân số	Người	15.660
1	Tỷ lệ tăng dân số	%	0,8
	<i>Trong đó:</i>		
-	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	0,795
-	Tỷ lệ tăng dân số cơ học	Người	0,005
2	Lao động đang làm việc trong ngành kinh tế	Người	9.083
	Tỷ lệ so với tổng dân số	%	58
	<i>Trong đó:</i>		
-	Nông, lâm nghiệp	Người	1.435
-	Công nghiệp - xây dựng	Người	3.815
-	Thương mại - dịch vụ	Người	3.833
3	Cơ cấu lao động	%	100
-	Lao động công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	%	42
-	Lao động thương mại - dịch vụ	%	42,2
	Lao động nông nghiệp	%	15,8

c) Tỷ lệ hộ nghèo:

Bảng 5.1. Hộ nghèo giai đoạn 2021 - 2023 trên địa bàn thị xã An Nhơn

(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Tên phường	Năm 2021			Năm 2022			Năm 2023		
		Tổng số hộ	Số hộ nghèo	Tỷ lệ hộ nghèo	Tổng số hộ	Số hộ nghèo	Tỷ lệ hộ nghèo (%)	Tổng số hộ	Số hộ nghèo	Tỷ lệ hộ nghèo (%)
	Thị xã An Nhơn = (A) + (B)	51.705	1.556	3,01	51.806	1.254	2,42	51.661	739	1,43

Bảng 5.2. Hộ nghèo giai đoạn 2021 - 2023 trên địa bàn Xã Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn (Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Tên phường	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
----	------------	----------	----------	----------

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

		Tổng số hộ	Số hộ nghèo	Tỷ lệ hộ nghèo	Tổng số hộ	Số hộ nghèo	Tỷ lệ hộ nghèo (%)	Tổng số hộ	Số hộ nghèo	Tỷ lệ hộ nghèo (%)
1	Xã Nhơn Hậu	3.878	97	2,50	3.872	78	2,01	3.872	56	1,45

1.4. Hiện trạng kinh tế xã hội

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt: 13,93% (theo giá so sánh năm 2023)

Trong đó:

+ Nông nghiệp: Tăng 5,55%, chiếm tỷ trọng 27,52%

+ Trồng trọt: Tăng 3,43%, chiếm tỷ trọng 37,45 % so với nông nghiệp

+ Chăn nuôi: Tăng 6,95%, chiếm tỷ trọng 61,82% so với nông nghiệp

+ Dịch vụ nông nghiệp: Tăng 0,80% chiếm tỷ trọng 0,74 % so với nông nghiệp

+ CN-Tiểu thủ công nghiệp: Tăng 15,87% chiếm tỷ trọng 31,13%

+ Thương mại-Dịch vụ: Tăng 18,71% chiếm tỷ trọng 41,35%

+ Cơ cấu kinh tế (tính theo giá hiện hành): tỷ trọng Ngành nông nghiệp chiếm 35,66%. Tiểu thủ công nghiệp chiếm 38,71%, thương mại - dịch vụ 25,49%

- Tổng sản lượng lương thực có hạt: 6.056tấn; Trong đó thóc (lúa) 5.104 tấn.

- Về xã hội Nhơn Hậu

+ Đạt Thôn văn hóa 9 thôn

+ Đạt gia đình văn hoá 99,0 % trở lên

+ Đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho 100 lao động địa phương

+ Tham gia bảo hiểm y tế toàn dân đạt 96%

+ Giữ đơn vị Công sở văn hóa

+ Trường THCS, Trường Tiểu học giữ vững Trường đạt chuẩn quốc gia

- Trạm y tế đạt bộ tiêu chí Quốc gia về y tế.

- Thu nhập bình quân đầu người ước đạt 67,2 triệu đồng/năm

- Về Quốc Phòng, An ninh Nhơn Hậu: Giao quân đạt chỉ tiêu thị xã giao trong năm và hoàn thành các chỉ tiêu về Quốc phòng -An ninh theo chỉ tiêu cấp trên giao, phấn đấu xã vững mạnh về Quốc Phòng – An ninh.

1.5. Hiện trạng công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng xã hội

- Trong những năm qua, UBND xã Nhơn Hậu cũng như UBND Thị xã An Nhơn đã quan tâm tới công tác quy hoạch, ngoài quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới, với định hướng phát triển theo tiêu chí của phường, xã Nhơn Hậu đã lập hồ sơ quy hoạch phân khu (đang trình phê duyệt), quy hoạch chi tiết có liên quan. Để làm cơ sở đầu tư xây dựng và phát triển xã trở thành phường như định hướng.

Hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm Y tế, thương mại dịch vụ, Giáo dục đào tạo, văn hóa thể thao cũng được quan tâm đầu tư theo tiêu chuẩn đô thị,

Xã Nhơn Hậu có 01 trạm y tế xã với diện tích 2.049,5 m², đạt tiêu chuẩn theo quy định.

Xã Nhơn Hậu có 04 công trình thương mại đạt quy định theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia

Hiện có 04 trường và điểm trường mẫu giáo, 04 trường tiểu học và 01 trường THCS với tổng diện tích đất công trình giáo dục là 49.021 m²; bình quân đạt 3,14 m²/người 100% công trình giáo dục đạt quy mô tối thiểu của các công trình giáo dục hoặc 100% tiêu chuẩn cơ sở vật chất mức độ 1.

Đến nay trên địa bàn xã Nhơn Hậu có 3.768 căn nhà, 100% là nhà ở kiên cố, bán kiên cố. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 24,92 m²/người. Trên địa bàn xã cũng đã có hoạt động đầu tư xây dựng 02 dự án khu dân cư, điểm dân cư với tổng vốn đầu tư là 17,2 tỷ đồng.

Xã có 01 nhà văn hóa xã, 01 nhà văn hóa thôn, 01 sân vận động xã và 07 sân vận động thôn với tổng diện tích đất là 29.162 m²; bình quân đạt 1,87 m²/người; Có tổng cộng 95.580 m² đất cây xanh sử dụng công cộng, bình quân đạt 6,12 m²/người.

Nhìn chung, Trong giai đoạn 2020 – 2023, xã Nhơn Hậu đã đầu tư xây dựng các dự án, phù hợp với kế hoạch đầu tư công, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thị xã, của xã cũng như phù hợp với các định hướng được phê duyệt, đảm bảo phát triển theo đúng định hướng, mục tiêu đề ra, phát triển đạt tiêu chí phường.

a) Hiện trạng công trình kiến trúc và cảnh quan:

Bảng 6. Hiện trạng cây xanh xã Nhơn Hậu

(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Các khu vực	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Ghi chú
IV	Xã Nhơn Hậu		61.317,65	
1	Hoa viên Ngãi Chánh 3		3.602,7	
2	Hoa viên Ngãi Chánh 2		767,65	
3	Hoa viên phía tây Ngô Văn Sở		2.438,9	
4	Công viên Vân Sơn		8.700	Đang triển khai thực hiện
5	Hoa viên xóm mới Vân Sơn		3.268,84	
6	Hoa viên Ngãi Chánh 4		3.185	
7	Giáp phường Đập Đá Cầu Thị Lụa		640	
8	Chợ Nhơn Hậu - Cầu Gò Quan		700	
9	Giáp Tây Phương Danh Đập Đá - Nhà Nguyễn Quang Vinh		90	

10	Tuyến ĐH35 (Từ đường sắt - giáp Nhơn Mỹ) và sân thể thao các thôn		400	
10	Trạm bơm Thị Lụa - Xi phong		255	
11	Khu quy hoạch dân cư Ngãi Chánh 4 (giai đoạn 2)		500	
12	Điểm tái định cư thôn Ngãi Chánh 4		2.652	
13	Khu Dân cư Ngãi Chánh 3		350	
14	Sân chơi cấp đơn vị ở	Trường tiểu học	20.286	
		Trường THCS	11.200	
		Trường Mẫu giáo	5.450	
		Các thôn	100	

*** Hiện trạng nhà ở và kiến trúc cảnh quan:**

- Nhà ở trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch là khu dân cư hiện hữu, tầng cao: 1-3 tầng, các công trình nhà ở được chia làm 03 loại chính: nhà ở kết hợp buôn bán, nhà ở kiểu đô thị và nhà ở nông thôn, trong đó:

+ Nhà ở kết hợp buôn bán phát triển trong các khu trung tâm buôn bán sầm uất, bám dọc trục chính trung tâm xã và chợ Nhơn Hậu, khu làng nghề và dọc các trục đường chính thị xã.

+ Nhà ở liền kề mật độ cao bố trí ở khu vực các khu trung tâm thị xã, các khu đô thị mới được hình thành, tại trung tâm các xã xen kẽ nhà ở kết hợp buôn bán.

+ Nhà ở nhà vườn với chức năng ở và trồng cây cảnh, rau sạch phục vụ đô thị các khu vực cách xa đường giao thông quan trọng.

- Hiện nay thị xã đã triển khai đầu tư xây dựng nhiều khu quy hoạch đô thị mới, khu dân cư mới mở rộng trung tâm đô thị An Nhơn về phía Tây thuộc Nhơn Hậu như: Khu dân cư – dịch vụ Ngãi Chánh, Khu dân cư Ngãi Chánh 3 và 4... góp phần mở rộng không gian đô thị, đáp ứng được nhu cầu nhà ở và chất lượng nhà ở của người dân trên địa bàn. Diện tích sàn nhà ở khu vực nội thị đạt bình quân 22,27 m² sàn/người. Tỷ lệ nhà ở kiên cố, khá kiên cố, bán kiên cố khu vực nội thị đạt tỷ lệ 100%.

Bảng 7. Thống kê nhà ở năm 2023 trên địa bàn xã Nhơn Hậu

(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Tên phường, xã	Tổng số nhà (căn)	Dân số 2023 (người)	Số nhà ở kiên cố (căn)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Diện tích sàn nhà ở bình quân (m ² /người)	Tỷ lệ nhà ở kiên cố (%)
1	Xã Nhơn Hậu	3.768	15.660	3.768	348.676	22,27	100

*** Hiện trạng công trình tôn giáo, di tích, thắng cảnh**

- Nhơn Hậu có 3 di tích được xếp hạng di tích cấp Quốc gia gồm: Thành Hoàng Đế; Tháp Cánh Tiên; Chùa Nhạn Sơn.

Bảng 8. Hiện trạng công trình tôn giáo xã Nhơn Hậu

TT	Di tích	Số lượng	Địa điểm	Quyết định công nhận		Cấp công nhận
				Số hiệu	Ngày ban hành	
I	Công trình di tích lịch sử, văn hóa					
1	Thành Hoàng Đế	1	Xã Nhơn Hậu	147-VH/QĐ	24/12/1982	Cấp QG
2	Tháp Cánh Tiên	1	Xã Nhơn Hậu	147-VH/QĐ	24/12/1982	Cấp QG
3	Chùa Nhạn Sơn	1	Xã Nhơn Hậu	08/2001/QĐ-BVHTT	13/3/2001	Cấp QG
II	Công trình kiến trúc có giá trị					
1	Tháp Cánh Tiên	1	Xã Nhơn Hậu	147-VH/QĐ	24/12/1982	Cấp QG
2	Chùa Nhạn Sơn	1	Xã Nhơn Hậu	08/2001/QĐ-BVHTT	13/3/2001	Cấp QG

b) Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

- Hiện tại, xã Nhơn Hậu đã phát triển và ổn định các công trình hạ tầng xã hội phục vụ người dân, bao gồm:

Bảng 9. Danh mục công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở năm 2023 xã Nhơn Hậu (Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Công trình	Diện tích (m ²)	Địa điểm
IV	Xã Nhơn Hậu	88.307,6	
A	Trạm y tế	2.049,5	
1	Trạm y tế xã Nhơn Hậu	2.049,5	Thôn Vân Sơn
B	Công trình giáo dục	49.021,3	
1	Trường mầm non	5.315,3	
1.1	Trường Mẫu giáo Vân Sơn	3.000	Vân Sơn
1,2	Điểm trường mẫu giáo Thiết Trụ	315,3	Thiết Trụ
1,3	Điểm trường mẫu giáo Nam N.Tháp	800	Nam Nhạn Tháp
1,4	Điểm trường mẫu giáo Nam Tân	1.200	Nam Tân
2	Trường tiểu học	27.240	
2.1	Trường tiểu học Nhơn Hậu	14.404	Vân Sơn
2.2	Trường tiểu học Nhơn Hậu - phân hiệu Nam Tân	2.975	Nam Tân
2,3	Trường tiểu học Nhơn Hậu - Phân hiệu Bắc Nhạn Tháp	8.090	Bắc Nhạn Tháp
2,4	Trường tiểu học Nhơn Hậu - Phân hiệu Thạnh Danh	1.771	Thạnh Danh
3	Trường trung học cơ sở	16.465,7	Bắc Nhạn Tháp
C	Công trình văn hóa, thể dục, thể thao	29.162	

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

1	Nhà văn hóa xã	2.025	Vân Sơn
2	Nhà văn hóa thôn Ngãi Chánh	1.137	
2	Sân vận động xã	12.000	
3	Sân vận động thôn Bắc Nhạn Tháp	2.000	
4	Sân vận động thôn Nam Nhạn Tháp	2.000	
5	Sân vận động thôn Ngãi Chánh	2.000	
6	Sân vận động thôn Bắc Thuận	2.000	
7	Sân vận động thôn Nam Tân	2.000	Nam Tân
8	Sân vận động thôn Thạnh Danh	2.000	
9	Sân vận động thôn Đại Hòa	2.000	
D	Cơ sở hạ tầng thương mại	8.075	
1	Chợ Nhơn Hậu	6.515	thôn Vân Sơn
2	Chợ Chôm Hòm	600	Thôn Đại Hòa
3	Trung tâm điện máy Bảo Tín	180	Thôn Vân Sơn
4	Nhà trưng bày sản phẩm làng nghề truyền thống Tiện gỗ mỹ nghệ xã Nhơn Hậu	779,79	Thôn Vân Sơn

1.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**a) Hiện trạng giao thông:***** Đường sắt**

- Đường sắt Bắc Nam đi qua xã Nhơn Hậu có chiều dài khoảng 1,9km
- Trên địa phận xã Nhơn Hậu chỉ có ga Vân Sơn là ga tránh.

*** Đường thủy**

- Sông Đập Đá chảy qua xã Nhơn Hậu có đặc trưng là độ dốc và nông, mùa lũ có lưu tốc lớn, mùa khô có mực nước thấp, nhiều đoạn khô cạn nên hầu như ít khai thác giao thông.

*** Giao thông chính**

- Đường Hồng Lĩnh: là tuyến trục chính của xã, từ đường Đập Đá – Tây Vinh đến QL1(đường Lê Duẩn), Đoạn qua khu xã Nhơn Hậu dài khoảng 600m, mặt đường BTN rộng 8 ÷ 10m, vỉa hè 4 ÷ 6m, lộ giới 12 ÷ 16m.

- Đường Đập Đá – Tây Vinh: kết nối trực tiếp vào đường Hồng Lĩnh, đoạn qua xã Nhơn Hậu dài 1,5km, mặt đường BTN 5,5 ÷ 7,0m, lộ giới 7 ÷ 9m.

- Đường Ngô Văn Sở: từ đường Hồng Lĩnh đến Quốc lộ 1, đoạn qua xã Nhơn Hậu dài 750m, mặt đường BTN 5,5 ÷ 7,0m, lộ giới 7 ÷ 9m.

- Đường Nhơn Hậu – Nhơn Khánh: từ đường Đập Đá – Tây Vinh đến xã Nhơn Khánh, đoạn qua xã Nhơn Hậu dài 530m, mặt đường 7 ÷ 8m, lộ giới 10 ÷ 12m.

*** Giao thông khu vực**

- Gồm các đường trong khu dân cư, khu dự án đã được quy hoạch. Có mặt đường láng nhựa hoặc kết cấu BTXM rộng từ 3.5m đến 8.0m. Kết nối với các đường chính khu vực.

- Ngoài ra còn có các đường giao thông nông thôn có kết cấu BTXM nối các đường khu vực với các khu dân cư nông thôn hoặc các khu sản xuất nông nghiệp. Mặt đường BTXM rộng từ 3.5m đến 5.5m.

Bảng 10. Tổng hợp đất giao thông năm 2023 xã Nhơn Hậu*(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)*

STT	Tên đường	Chất liệu mặt đường	Bề rộng phần xe chạy (m)	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)
IV	Xã Nhơn Hậu				32.821	206.606
1	Tuyến đường từ giáp phường Đập Đá đi Cầu Thị Lự	Bê tông nhựa	9,0	22	3.200	28.800
2	Tuyến đường từ Chợ Nhơn Hậu - Cầu Gò Quan	Bê tông nhựa	8,0	18	1.600	12.800

*Thuyết minh quy hoạch**Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu*

3	Tuyến đường giáp Tây Phương Danh Đập Đá - Nhà Nguyễn Quang Vinh	Bê tông nhựa	7,5		450	3.375
4	Tuyến đường Tân Dân - Bình Thạnh đi Nhơn Mỹ	Bê tông nhựa	9,0	32	4.100	36.900
5	Tuyến đường từ ngã ba Tháp Cánh Tiên đến Nhà văn hóa thôn Bắc Thuận	Bê tông nhựa	7,5	18	450	3.375
6	Tuyến đường Công làng nghề bún tươi Ngãi Chánh - khu QHDC Ngãi Chánh 4	Bê tông xi măng	7,5	16	900	6.750
6	Tuyến đường tiếp giáp cụm CN Gò Đá Trắng - Hai Voi Đá	Bê tông nhựa	8,0	14	900	7.200
6	Nhà ông Tùng đến Hai con voi đá	Bê tông nhựa	7,5	14	486	3.645
9	Khu QHDC Ngãi Chánh 3		9,0	15	264,5	2.381
9.1	<i>Đường DS 1</i>	<i>Bê tông nhựa</i>	<i>9,0</i>	<i>15</i>	<i>265</i>	<i>2.385</i>
10	Các tuyến đường nội bộ thuộc Khu QHDC Ngãi Chánh 4 (giai đoạn 1)	Bê tông xi măng	8,0	14	980	7.838
11	Các tuyến đường nội bộ thuộc Khu QHDC Ngãi Chánh 4 (giai đoạn 2)	Bê tông xi măng	8,0	14	290	2.317
11.1	<i>Khu quy hoạch dân cư Ngãi Chánh 4 giai đoạn 1</i>	<i>Bê tông xi măng</i>	<i>8,0</i>		<i>980</i>	<i>7.840</i>
11.2	<i>Khu quy hoạch dân cư Ngãi Chánh 4 giai đoạn 2</i>	<i>Bê tông xi măng</i>	<i>8,0</i>		<i>289</i>	<i>2.312</i>
12	Tiếp Giáp Bê tông xi măng - Nhà ông Quang	Bê tông xi măng	7,0		230	1.610
13	Nhà ông Việt - Nhà ông Thảo	Bê tông xi măng	6,0		408	2.448
14	Tiếp giáp Bê tông xi măng - Nhà ông Tùng	Bê tông xi măng	6,0		190	1.140
15	Tiếp giáp Bê tông xi măng - Nhà ông Lưu	Bê tông xi măng	6,0		460	2.760
16	Khu quy hoạch dân cư Ngãi Chánh 3	Bê tông nhựa	6,0		1.434	8.604

17	Bê tông xi măng đường Trụ sở thôn T Trụ - xi phong	Bê tông nhựa	6,0		865	5.190
18	Bê tông xi măng đường Trụ sở thôn T Trụ - Trạm Thị Lự	Bê tông nhựa	6,0		490	2.940
19	Hai voi đá - Khu CN gò Đá trắng	Bê tông nhựa	6,0		1.050	6.300
20	Tử Cẩm Thành - Nhà văn hóa thôn Bắc Thuận	Bê tông nhựa	6,0		966	5.796
21	Nhà ông Quận (vs)- Miếu An xuân	Bê tông nhựa	6,0		1.185	7.110
22	Tử Cẩm Thành - Cầu Đại Hòa	Bê tông nhựa	5,0		912	4.560
23	Nhà Hà Quang Minh- giáp Huyện Trân Công chúa	Bê tông xi măng	5,0		900	4.500
24	Phân hiệu Bắc Thuận cũ - Giáp TT Đập đá	Bê tông xi măng	3,0		1.200	3.600
25	Ngã tư đường sắt - Tử Cẩm thành	Bê tông xi măng	3,0		1.380	4.140
26	Ngã ba tháp Cánh Tiên - Giáp TT Đập đá (ông Hiếu)	Bê tông xi măng	3,0		600	1.800
27	Cổng làng nghề bún - lò gạch lộc cũ	Bê tông xi măng	3,0		1.000	3.000
28	Trạm bơm Thị Lự - giáp đường Bê tông xi măng thôn Bắc Nhạn Tháp	Bê tông nhựa	3,0		553	1.659
29	Giáp bê tông – xóm Hòa Đông cây Me	Bê tông xi măng	3,0		400	1.200
30	Giáp đường bê tông NH- Đ.Đá – đê dốc bến Trâu	Bê tông xi măng	3,0		300	900
31	Giáp đường bê tông TDBT – miếu Đòng Giữa	Bê tông xi măng	3,0		640	1.920
32	Trạm điện Nam Trung – nhà ông Nguyễn văn Phong	Bê tông xi măng	3,0		480	1.440
33	Trụ sở thôn - nhà ông Dũng	Bê tông xi măng	3,0		220	660
34	Ngã 3 - Góc Me	Bê tông xi măng	3,0		381	1.143

35	Ngã 3 cụ Ngãi - Gò Mả Nương	Bê tông xi măng	3,0		555	1.665
36	Tiếp giáp Bê tông xi măng - Bờ đê xóm Tây	Bê tông xi măng	3,0		70	210
37	Tiếp giáp Bê tông xi măng - Nhà bà Liên	Bê tông xi măng	3,0		197	591
38	Trường Trung Học cơ sở Nhơn Hậu - Tiếp giáp điểm tập trung làng nghề gỗ mỹ nghệ	Bê tông xi măng	3,0		100	300
39	Đường vào chợ Nhơn Hậu	Bê tông xi măng	3,0		81	243
40	Đường Bê tông xi măng sân thể thao - Lò ông Phúc	Bê tông xi măng	3,0		120	360
41	Khu thể thao Đại Hòa - Bờ Cao	Bê tông xi măng	3,0		300	900

b) Cấp điện:

- Hiện lưới điện đã phủ kín toàn bộ các khu vực dân cư, khu công nghiệp và các khu vực sản xuất nông nghiệp.

Nhơn Hậu đã tập trung xây dựng nâng cao chất lượng các tiêu chuẩn về cấp điện, chiếu sáng đô thị theo tiêu chí của phường. Cấp điện sinh hoạt bình quân đầu người là ≥ 400 kwh/người/năm; xã Nhơn Hậu có tổng cộng 31,489 km được chiếu sáng, tỷ lệ đạt 96,62%.

Bảng 11. Sản lượng điện tiêu thụ và hệ thống lưới điện năm 2023 xã Nhơn Hậu (Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

- Sản lượng điện tiêu thụ

TT	Danh mục	Điện năng tiêu thụ (KW.h/năm)	Tổng số tiền điện (đồng)
IV	Xã Nhơn Hậu	8.308.856	15.192.353.884
1	Khu vực dân cư	6.486.584	11.751.948.532
2	Khu vực cơ quan tổ chức	1.749.180	3.300.702.660
3	Chiếu sáng công cộng	73.092	139.702.692

- Hệ thống lưới điện

STT	Năm	Đường dây		Trạm biến áp	Công suất (KVA)
		Trung thế (km)	Hạ thế (km)	Tổng số (trạm)	
1	Xã Nhơn Hậu	14,70	43,00	29	6040

Bảng 12. Thống kê chiếu sáng năm 2023 xã Nhơn Hậu (Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều dài chiếu sáng (m)	Tỷ lệ chiếu sáng (%)
	Xã Nhơn Hậu	32.589	31.489	96,62
A	Đường khu vực	16.279	15.179	93,24
1	Giáp phường Đập Đá - Cầu Thị Lụa	3.200	3.200	100
2	Chợ Nhơn Hậu - Cầu Gò Quan	1.600	1.600	100
3	Tuyên Tân Dân Bình Thạnh (thôn Thạnh Danh) - Giáp Nhơn Mỹ	4.100	3.000	73
4	Nhà Ông Lê Văn Minh - Hai Voi Đá	962	962	100
5	Ngã 3 tháp Cánh tiên - Cống Lỗ Sỏi	1.539	1.539	100
6	Nhà Bảy Quận - Nhà văn hóa thôn Bắc Nhạn Tháp	1.143	1.143	100
7	Trạm bơm Thị Lụa - Cống xi phong	1.300	1.300	100
8	Nhà ông Tùng - Bàu Sen	285	285	100
9	Nhà Thống Loan - Miếu An Xuân	1.300	1.300	100
10	Giáp Tây Phương Danh - Nhà ông Nguyễn Quang Vinh	450	450	100
11	Nhà Ông Việt - Nhà ông Thảo	400	400	100
B	Đường nội bộ	16.310	16.310	100
1	Cống cây me - Nhà bà Phan Thị Tám	2180	2180	100
2	Nhà bà Nguyễn Thị Khánh (khu QHDC Ngãi chánh) – Cống làng nghề Bún tươi ngãi Chánh	930	930	100
3	nhà ông Huỳnh Văn Minh - Nhà ông Đoàn Văn Hùng	300	300	100
4	Lô đất số B1 khu QHDC Ngãi chánh 3 – Bàu sen	270	270	100
5	Nhà bà Quý - Nhà ông Hồ Văn Dương	980	980	100
6	Nhà Dương Thị Phụng – nhà ông Sỹ	150	150	100
7	Nhà ông Lê Văn Luận – nhà ông Trần Xuân Vinh	480	480	100
8	Nhà ông Nguyễn Văn Năm – nhà ông Nguyễn Văn Cao	870	870	100
9	Nhà ông Hồ Văn Tiếng – Khu QHDC Thạnh Danh	750	750	100
10	Lớp mẫu giáo Thạnh Danh – máy gạo ông Hòa	680	680	100
11	Nhà ông Sỹ - nhà ông Nguyễn Hữu Tổng	1880	1880	100
12	Nhà ông Lê Văn Minh – nhà ông Nguyễn Văn Hiếu – tháp Cánh Tiên	1070	1070	100
13	Nhà ông Hồ Văn Dương – nhà ông Võ Thanh Bình	1050	1050	100
14	Nhà ông Lê Quang Vinh – nhà ông ông Lễ	730	730	100

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

15	Nhà ông Tùng – ngã ba Bắc Thuận	580	580	100
16	Nhà ông Võ thanh Bình – nhà ông Bính	960	960	100
17	Nhà ông Thuận - Nhà ông Bình (Thanh Danh)	1000	1000	100
18	Nhà Nguyễn Thanh Tùng - Bầu Sen	450	450	100
19	Khu làng nghề tiện gỗ mỹ nghệ tập trung xã	1.000	1.000	100
C	ĐƯỜNG KHU QHDC	2.731	2.731	100
1	Khu QHDC Ngãi Chánh 3	1461,2	1461,2	100
2	Khu QHDC Ngãi Chánh 4	979,77	979,77	100
3	Khu QHDC Ngãi Chánh 4 (giai đoạn 2)	289,6	289,6	100

c) Cấp nước

- Hiện nay xã Nhơn Hậu được cung cấp nước sạch từ các nhà máy nước sạch.

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung và được sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh của xã đạt 100%; Xã có tổng cộng 11,419 km đường cống thoát nước. Mật độ đường cống thoát nước chính của xã Nhơn Hậu là 10,25 km/km² (khu vực trung tâm xã);

Bảng 13. Tình hình sử dụng nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung và nguồn nước hợp vệ sinh năm 2023 xã Nhơn Hậu
(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Khu vực cấp nước	Dân số thường trú 2023	Tỷ lệ (%) dân số sử dụng nước sạch từ công trình CNTT		Tỷ lệ (%) dân số sử dụng nước hợp vệ sinh				
					Công trình CNTT		Công trình CNNL		Tổng (%)
			Dân số (người)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)	
1	Xã Nhơn Hậu	15.660	689	4,40	689	4,40	14.971	95,60	100

d) Thoát nước, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang-môi trường:

- Thoát nước: Chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt.

- Nhơn Hậu có 3.872 hộ, trong đó có 3.872 hộ gia đình thực hiện thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt bằng biện pháp phù hợp, hiệu quả. Tỷ lệ đạt 100%; Khối lượng CTR sinh hoạt được thu gom là 7,57 tấn/ngày. Tỷ lệ CTR sinh hoạt được thu gom là 80,75%. Xã cũng đã đầu tư xây dựng và vận hành dự án hệ thống thu gom nước thải làng nghề bún tươi Ngãi Chánh.

- Quản lý chất thải rắn: Xã đã hợp đồng Công ty thu gom chất thải rắn ở khu vực trung tâm xã và ở các điểm dân cư tập trung.

Bảng 14. Tổng hợp đường cống thoát nước chính năm 2023 xã Nhơn Hậu
(Số liệu tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Tên tuyến đường	Cấp quản lý	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (km)	Khẩu độ (m)
Tổng chiều dài cống thoát nước chính					59,75	
	Xã Nhơn Hậu				11,42	

1	Đường Đập Đá -Nhon Hậu	Xã	Chợ Nhon Hậu	Trường tiểu học	0,50	1,0
2	Đường Đập Đá -Nhon Hậu	Xã	Quán Trúc Hà	Công làng nghề bún Ngãi Chánh	0,50	1,0
3	Khu QHDC Ngãi Chánh 3	Xã			2,00	0,8
4	Khu QHDC Ngãi Chánh 4	Xã			0,70	0,8
5	Nhà ông Tùng - Bàu Sen	Xã	Nhà ông Tùng	Bàu sen	0,29	0,6
6	Ngã 3 Tháp Cánh Tiên - Nhà văn hóa thôn Bắc Thuận	Xã	Ngã 3 Tháp Cánh Tiên	Nhà văn hóa thôn Bắc Thuận	0,61	0,8
7	Trường Mẫu giáo Thạnh Danh - Đê Thạnh Danh	Xã	Trường Mẫu giáo Thạnh Danh	Đê Thạnh Danh	0,70	0,8
8	Nhà ông Tùng - Hai Voi Đá	Xã	Nhà Ông Tùng	Hai voi đá	0,55	0,8
9	Nhà ông Dũng - Cầu Đại Hòa	Xã	Nhà Ông Dũng	Cầu Đại Hòa	0,60	0,6
10	Nhà ông Việt - Nhà ông Thảo	Xã	Nhà ông Việt	Nhà ông Thảo	0,40	0,8
11	Khu QHDC Ngãi chánh 4 giai đoạn 2	Xã			0,47	0,8
12	Đường ĐH 35 (Tân Dân - Bình Thạnh)	Thị xã	Đường sắt	giáp xã Nhon Mỹ	4,10	1,0

Bảng 15. Tổng hợp thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt năm 2023 xã Nhon Hậu
(Số liệu cung cấp tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Khu vực	Tổng số hộ dân	Số hộ gia đình thực hiện thu gom, xử lý nước thải bằng biện pháp phù hợp, hiệu quả	Tỷ lệ hộ gia đình thực hiện thu gom, xử lý nước thải bằng biện pháp phù hợp, hiệu quả (%)
1	Xã Nhon Hậu	3.872	3.872	100

e) Chất thải rắn :

Chất thải rắn sinh hoạt hiện nay cơ bản đã được thu gom và đưa đi xử lý. Hiện nay xã đã có tổ chức thu gom rác thải sinh hoạt, chủ yếu tại các đường trục chính. Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 đã xác định dự án: Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt, bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã An Nhơn. Trong thời gian tới sẽ tiến hành đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt.

Bảng 16. Kết quả thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt, chất thải nguy hại năm 2023 xã Nhon Hậu
(Số liệu cung cấp tính đến ngày 31/12/2023)

TT	Đơn vị hành chính	Dân số 2023 (người)	Khối lượng RTSH phát sinh			Khối lượng RTSH được thu gom, vận chuyển (tấn/năm)	Khối lượng RTSH được xử lý (Tấn/ngày)	Tỷ lệ RTSH được thu gom (%)	Tỷ lệ RTSH được xử lý (%)
			Hệ số phát thải (kg/ngày)	Tấn /ngày	Tấn /năm				
1	Xã Nhơn Hậu	15.660	0,60	9,40	3.430	2.769	2.769	80,75	80,75

f) Nghĩa trang :

- Nghĩa trang Liệt sỹ của xã được nâng cấp, tu sửa đảm bảo tôn nghiêm, sạch đẹp.
- Nghĩa trang nhân dân: Hiện nay chôn cất chủ yếu ở gò Vân Sơn.

1.7. Thực trạng phát triển khu vực xã Nhơn Hậu dự kiến thành lập phường nội thị:

a) Về xây dựng xã thành phường của xã Nhơn Hậu:

- Trong những năm qua, UBND xã Nhơn Hậu cũng như UBND thị xã An Nhơn đã quan tâm tới công tác quy hoạch, ngoài quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới, với định hướng phát triển theo tiêu chí của phường, xã Nhơn Hậu đã lập hồ sơ quy hoạch phân khu (hiện đang trình phê duyệt), quy hoạch chi tiết có liên quan.

- Ngày 14/4/2020, UBND thị xã An Nhơn đã ban hành quyết định số 2151/QĐUBND ban hành Đề án “Xây dựng và phát triển các xã Nhơn Phúc, Nhơn Lộc, Nhơn Thọ, Nhơn An và Nhơn Hậu thành phường”;

Ngày 07/10/2020 của UBND thị xã An Nhơn Về việc phê duyệt Đề án “Xây dựng và phát triển xã Nhơn Hậu thành phường” ban hành quyết định số 6887/QĐ-UBND. Theo đó, từ việc đánh giá thực trạng của xã Nhơn Hậu, xây dựng lộ trình hoàn thành các tiêu chí chưa đạt, đề ra giải pháp thực hiện, phấn đấu đến năm 2022 hoàn thành 17/17 tiêu chuẩn phường, đến năm 2025 đáp ứng tiêu chí phường thuộc thành phố đô thị loại III.

- Từ khi các đề án được ban hành đến nay, UBND xã Nhơn Hậu đã tập trung đầu tư, xây dựng các công trình, dự án. Hàng năm, theo dõi đánh giá các tiêu chuẩn, tiêu chí nhằm bám sát thực trạng, đề ra giải pháp kịp thời khắc phục khó khăn, hoàn thành mục tiêu xây dựng xã Nhơn Hậu đạt tiêu chuẩn phường.

b) Rà soát và đánh giá thực trạng phát triển đô thị hiện nay:

UBND thị xã đã tiến hành tổ chức rà soát và đánh giá thực trạng phát triển đô thị hiện nay, phạm vi đánh giá bao gồm khu vực 5 phường hiện hữu là các phường Bình Định, Đập Đá, Nhơn Thành, Nhơn Hưng, Nhơn Hòa và khu vực 6 xã đủ tiêu chuẩn để thành lập phường mới gồm xã Nhơn Phong, Nhơn An, Nhơn Hậu, Nhơn Lộc, Nhơn Thọ và Nhơn Phúc. Theo tổng hợp rà soát tiêu chí đô thị loại III căn cứ tiêu chuẩn đánh giá rà soát thực trạng đô thị loại III theo Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15, thực trạng xã Nhơn Hậu được tổng hợp đánh giá cụ thể như sau:

Bảng 17. Tổng hợp đánh giá theo tiêu chuẩn phường thuộc Thị xã

TT	Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính	Được xác định đến năm 2025 theo đề án quy hoạch chung đô thị được duyệt		
		Xã Nhơn Hậu		
	Tiêu chuẩn phường thuộc thị xã	Tiêu chuẩn	Năm 2023	Đánh giá
1.	Dân số (người)	≥ 5.000	14.593	Đạt
2.	Diện tích (km ²)	$\geq 5,5$	12,28	Đạt
3.	Cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội			
3.1	Cân đối thu chi ngân sách	Đủ		
3.2	Thu nhập bình quân đầu người/tháng so với trung bình cả nước (lần)	-		
3.3	Mức tăng trưởng kinh tế trung bình 03 năm gần nhất (%)	-		
3.4	Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều trung bình 03 năm gần nhất (%)	Đạt bình quân của thị xã		
3.5	Tỷ trọng công nghiệp, xây dựng và dịch vụ trong cơ cấu kinh tế (%)	-		
3.6	Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp phường thuộc thị xã	70%		
4	Hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị đạt các tiêu chuẩn về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị quy định tại bảng 2A Phụ lục 2 của Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị	Đạt tối thiểu 10/13 tiêu chuẩn.		

Bảng 18. Tổng hợp đánh giá trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

TT	Tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị đối với khu vực dự kiến thành lập phường	Xã Nhơn Hậu	
	Nội dung tiêu chuẩn	Năm 2023	Đánh giá
		Đạt 13/13 tiêu chuẩn	
1	Trạm y tế (công trình)	1,00	Đạt

Thuyết minh quy hoạch

Đề án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

2	Cơ sở hạ tầng thương mại (chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, siêu thị và trung tâm mua bán, trao đổi hàng hóa) (công trình)	<ul style="list-style-type: none"> - Chợ Nhơn Hậu: 6.515 m²; - Chợ Chôm Hòm: 600 m²; - Nhà trưng bày sản phẩm làng nghề truyền thống Tiên gỗ mỹ nghệ: 779,79 m²; - Trung tâm điện máy Bảo Tín: 180 m². 	Đạt
3	Cơ sở giáo dục (%)	100	Đạt
4	Đất công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) bình quân đầu người (m ² /người)	3,13	Đạt
5	Đất công trình văn hóa, thể dục, thể thao (sân chơi, sân luyện tập và các công trình trung tâm văn hóa thể thao) bình quân đầu người (m ² /người)	1,86	Đạt
6	Cấp điện sinh hoạt bình quân đầu người (kwh/người/năm)	414,21	Đạt
7	Đất giao thông (tính đến đường giao thông cấp khu vực, cấp nội bộ và công trình giao thông) bình quân đầu người (m ² /người)	13,19	Đạt
8	Tỷ lệ đường được chiếu sáng (tính đến đường cấp khu vực, cấp nội bộ) (%)	96,62	Đạt
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đất công viên, vườn hoa, sân chơi cấp đơn vị ở) bình quân đầu người (m ² /người)	3,93	Đạt

10	Tỷ lệ dân số đô thị được cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung và được sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh (%)	100	Đạt
11	Tỷ lệ hộ gia đình thực hiện thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt bằng biện pháp phù hợp, hiệu quả (%)	100	Đạt
12	Mật độ đường cống thoát nước chính (km/km ²)	9,76	Đạt
13	Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom (%)	80,75	Đạt

Ghi chú:

- Khu vực dự kiến thành lập phường đạt tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị khi có tối thiểu 10/13 tiêu chuẩn đạt theo quy định tại Bảng này.

- Các tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị được tính toán đối với các công trình đã đưa vào sử dụng hoặc đang đầu tư xây dựng đáp ứng các quy định của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các chuyên ngành liên quan.

c) Kết quả thực hiện:

- Trong thời gian qua, UBND thị xã An Nhơn, UBND các 06 xã (Nhơn Lộc, Nhơn An, Nhơn Phúc, Nhơn Hậu, Nhơn Thọ, Nhơn Phong) hiện đã đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng căn cứ trên quy hoạch chung đô thị An Nhơn, chương trình phát triển đô thị An Nhơn, đề án xây dựng và phát triển 06 xã trở thành phường, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thị xã, của xã. Đến nay kết quả đầu tư xây dựng các xã đều đạt 13/13 tiêu chuẩn phường (theo Báo cáo đánh giá trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị khu vực dự kiến thành lập các phường thuộc thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định).

- Hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm y tế, hạ tầng thương mại, giáo dục đào tạo, văn hóa thể thao, cây xanh sử dụng công cộng của 6 xã đều đạt tỷ lệ cao:

- Mỗi xã đều có 1 trạm y tế đạt chỉ tiêu theo thông tư số 32/2021/TT-BYT của Bộ Y tế;

- Công trình hạ tầng thương mại đều theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trong đó, các xã Nhơn Lộc, Nhơn An, Nhơn Thọ, Nhơn Phong có 2 công trình; xã Nhơn Phúc và Nhơn Hậu có 3 công trình.

- 6 xã đều có 100% công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) đạt quy mô tối thiểu hoặc đạt 100% tiêu chuẩn cơ sở vật chất mức độ 1 của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

- Tiêu chuẩn đất công trình giáo dục và đất công trình văn hóa, thể dục thể thao bình quân đầu người của 6 xã đều đánh giá đạt lớn hơn tiêu chuẩn quy định với đô thị loại III.

- Các xã cũng đã đầu tư nâng cấp cảnh quan, xây dựng hệ thống công viên cây xanh, vườn hoa,... đạt chỉ tiêu bình quân đầu người của phường là ≥ 2 m²/người.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các xã đều được chú trọng đầu tư xây dựng và đạt tiêu chuẩn đô thị loại III. Tiêu chuẩn đất giao thông của 6 xã lớn hơn 7 m²/người với các tuyến đường đều theo chuẩn đường đô thị; các tuyến đường xóm, ngõ xóm đều được bê tông xi măng đạt 100% và tỷ lệ đường được chiếu sáng đều lớn hơn 95%. Các xã đều có tỷ lệ dân số đô thị sử dụng nước sạch hợp vệ sinh đạt 100% từ các nguồn trạm cấp nước tập trung đáp ứng nhu cầu sử dụng cơ bản cho người dân. Chính quyền xã cũng đã tiến hành đầu tư một số hạng mục ban đầu để tiêu thoát nước và tổ chức thu gom rác thải sinh hoạt trên các tuyến đường chính.

IV. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐƯỢC DUYỆT

1. Tình hình triển khai theo quy hoạch phân khu được duyệt

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn đến năm 2035.

- Cụ thể hóa Chương trình phát triển đô thị với mục tiêu xây dựng xã trở thành phường và thị xã An Nhơn trở thành thành phố trong tương lai.

- Tạo cơ sở để đề xuất các công trình công cộng cấp đô thị và cấp khu ở, kêu gọi đầu tư dưới hình thức xã hội hóa tại nghị định 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ.

- Là cơ sở để lập các dự án đầu tư, thu hút đầu tư nhằm sớm đạt các tiêu chí phường nội thị của thị xã An Nhơn theo định hướng phát triển.

- Cải tạo chỉnh trang đô thị, tăng độ phủ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phát triển và kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Tạo quỹ đất phát triển đô thị, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương

- Phát triển hệ thống giao thông đô thị tại khu vực.

- Phát triển hệ thống công trình công cộng, dịch vụ, thương mại ...

b. Các định hướng của QHC thị xã An Nhơn liên quan đến khu vực quy hoạch:

* Khu vực lập quy hoạch nằm trong Khu vực phát triển đô thị hoá có trọng điểm (Phân khu 2) với các định hướng chính như sau:

- Tính chất chức năng: là trung tâm xã đô thị hóa, trở thành phường nội thị sau 2030 hỗ trợ cực phát triển phía Bắc đô thị An Nhơn;

- Định hướng chính:

- Là khu vực phường mới thành lập, phát triển theo hướng khắc phục hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng.

- Khu vực trung tâm xã hiện nay:

+ Phát triển cô đặc, lấp đầy, chỉnh trang các tuyến đường nhỏ và hẻm theo hướng hoàn thiện hệ thống vỉa hè, thu gom nước mưa, hệ thống điện chiếu sáng và hệ thống cây xanh đường phố.

+ Rà soát, chỉnh trang hệ thống hạ tầng xã hội cấp phường, cấp khu ở.

+ Phát triển một số khu nhà ở thương mại, mật độ cao phục vụ đô thị.

c. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch đã phê duyệt:

*** Đồ án 01: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn. (đã phê duyệt)**

- Vị trí và phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn. Có giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư phường Nhơn Thành;

+ Phía phía Nam giáp : Khu dân cư xã Nhơn Hậu;

+ Phía Đông giáp : Quốc lộ 1A, khu dân cư phường Đập Đá;

+ Phía Tây giáp : Khu dân cư xã Nhơn Hậu.

- Quy mô

+ Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 480,55 ha. (*Diện tích tại Nhơn Hậu 300ha; phường Đập Đá 180,55*)

+ Dân số quy hoạch: Khoảng 12.462 người.

- Tính chất, mục tiêu quy hoạch

+ Quy hoạch xây dựng khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế nhằm hướng tới phát huy các giá trị di tích; phát triển khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế có kiểm soát, tạo không gian hài hòa với di tích, không làm ảnh hưởng không gian chung của các di tích Thành Hoàng Đế; kết hợp với có làng nghề truyền thống, tạo nên động lực phát triển cho khu vực và cả phường Đập Đá và xã Nhơn Hậu.

+ Làm cơ sở cho việc quản lý phát triển đô thị, đảm bảo không gian quản lý của các di tích; triển khai các kế hoạch, chương trình, mô hình và dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt tại khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế trong giai đoạn tiếp theo.

*** Đồ án 02: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu (đã phê duyệt)**

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc các thôn Ngãi Chánh, Vân Sơn, Bắc Nhạn Tháp, có giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp: ranh giới quy hoạch phân khu thành Hoàng Đế, thuộc thôn Nam Tân và đường Ngô Văn Sở phường Đập Đá;

+ Phía Đông và phía Nam giáp sông Đập Đá

+ Phía Tây giáp ruộng lúa thôn Thiết Trụ.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: khoảng 283,23 (ha)

- Loại hình quy hoạch: quy hoạch phân khu đô thị

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000

- Thời hạn lập quy hoạch
 - + Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030
 - + Giai đoạn dài hạn: đến năm 2035
- Tính chất:
 - + Là khu trung tâm của khu vực dự kiến phát triển thành phường nội thị.
 - + Là khu vực cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
 - + Là khu dân cư mật độ cao và trung bình, có tốc độ đô thị hóa cao.
 - + Là khu quy hoạch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ



Hình: Hình ranh giới khu vực quy hoạch

- Quy hoạch sử dụng đất khu vực Nhơn Hậu (đã phê duyệt)

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT				
ST T	Loại đất	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu đạt được
		(ha)	người	(m ² /người)
	Dân số khu vực quy hoạch (người)	12000		
1	Đất nhóm nhà ở	148,17		53,5
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>107,02</i>	3200	63,5
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>41,15</i>	8800	51,1
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	6,32		
3	Đất y tế	0,15		
4	Đất văn hóa	0,42		
5	Đất thể dục thể thao	0,3		
6	Đất giáo dục	6,18		
7	Đất công trình công cộng	0,35		
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12,21		
9	Đất cây xanh chuyên dụng	3,41		
10	Đất cơ quan, trụ sở	0,44		

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

11	Đất khu dịch vụ	1,61		
12	Đất di tích, tôn giáo	1,57		
13	Đất an ninh	0,16		
14	Đất quốc phòng	3,98		
15	Đất giao thông	54,97		
16	Đất bãi đỗ xe	0,86		
17	Đất nghĩa trang	0,82		
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,99		
19	Đất sản xuất nông nghiệp (dự trữ cho giai đoạn sau)	29,86		
20	Đất lâm nghiệp	7,16		
21	Sông, suối, kênh, rạch	2,3		
	TỔNG	283,23		

2. Các khó khăn, nguyên nhân tồn tại khi triển khai thực hiện quy hoạch phân khu khu vực 1/2000 được duyệt

- Việc thực hiện triển khai quy hoạch phân khu được duyệt cần phải tuân thủ lộ trình từng bước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 được duyệt.

- Về nguồn lực triển khai thực hiện quy hoạch phân khu: nguồn lực của thị xã cũng như nguồn lực của xã còn hạn chế.

- Để đạt tiêu chí Đề án lên phường theo định hướng của Đề án Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ. Nhằm phù hợp theo Quy hoạch chung thị xã An Nhơn được duyệt, làm cơ sở để xác định, tính toán các tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị 06 xã dự kiến thành lập phường. Thực hiện Nghị quyết số 08 - NQ/TU ngày 15/7/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã An Nhơn khóa XXIV về lãnh đạo, xây dựng thị xã An Nhơn trở thành thành phố trực thuộc tỉnh trước năm 2025.

- Do đó cấp thiết phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu xã với quy mô mở rộng toàn bộ ranh giới hành chính xã.

V. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN XÃ NHƠN HẬU DỰ KIẾN THÀNH LẬP PHƯỜNG NỘI THỊ DỰ KIẾN

Trên cơ sở Quy hoạch chung thị xã An Nhơn; Chương trình phát triển đô thị thị xã An Nhơn; Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn Hậu; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu, xã Nhơn Hậu; Quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn; Đề án xây dựng và phát triển xã Nhơn Hậu thành phường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian qua chính quyền các cấp tại địa phương đã tập trung nguồn lực triển khai đầu tư phát triển từng bước đồng bộ cơ sở hạ tầng xã Nhơn Hậu theo hướng chuẩn đô thị, đến nay chất lượng hạ tầng đô thị trên địa bàn xã cơ bản đảm bảo theo tiêu chuẩn phường thuộc đô thị loại III; với kết quả đạt được cụ thể như sau:

Hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm Y tế, thương mại dịch vụ, Giáo dục đào tạo, văn hóa thể thao cũng được quan tâm đầu tư theo tiêu chuẩn đô thị,

Xã Nhơn Hậu có 01 trạm y tế xã với diện tích 2.049,5 m², đạt tiêu chuẩn theo quy định.

Xã Nhơn Hậu có 04 công trình thương mại đạt quy định theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia

Hiện có 04 trường và điểm trường mẫu giáo, 01 trường tiểu học (04 điểm trường) và 01 trường THCS với tổng diện tích đất công trình giáo dục là 49.021 m²; bình quân đạt 3,13 m²/người; 100% công trình giáo dục đạt quy mô tối thiểu của các công trình giáo dục và 100% tiêu chuẩn cơ sở vật chất mức độ 1.

Đến nay trên địa bàn xã Nhơn Hậu có 3.768 căn nhà, 100% là nhà ở kiên cố, bán kiên cố. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 22,27 m²/người. Trên địa bàn xã cũng đã có hoạt động đầu tư xây dựng 02 dự án khu dân cư, điểm dân cư với tổng vốn đầu tư là 17,2 tỷ đồng.

Xã có 01 nhà văn hóa xã, 01 nhà văn hóa thôn, 01 sân vận động xã và 07 sân vận động thôn với tổng diện tích đất là 29.162 m², bình quân đạt 1,86 m²/người; có tổng cộng 37.311,59 m² đất cây xanh sử dụng công cộng, bình quân đạt 2,38 m²/người.

Xã đã tập trung xây dựng nâng cao chất lượng các tiêu chuẩn về cấp điện, chiếu sáng đô thị theo tiêu chí của phường. Năm 2023, khu vực dân cư xã Nhơn Hậu có tổng điện năng tiêu thụ là 8.308.856 kwh/năm, tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt bình quân đầu người của xã Nhơn Hậu năm 2023 là 414,21 kwh/người/năm; xã Nhơn Hậu có tổng cộng 31,489 km được chiếu sáng, tỷ lệ đạt 96,62%;

Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung và được sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh của xã đạt 100%; xã có tổng cộng 10,53 km đường cống thoát nước, mật độ đường cống thoát nước chính của xã Nhơn Hậu là 9,93 km/km². Xã có 100% hộ gia đình thực hiện thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt bằng biện pháp phù hợp hiệu quả; khối lượng CTR sinh hoạt được thu gom là 2.769 tấn/năm, tỷ lệ CTR sinh hoạt được thu gom là 80,75%. Xã cũng đã đầu tư xây dựng và vận hành dự án hệ thống thu gom nước thải làng nghề bún tươi Ngãi Chánh.

Nhìn chung, trong giai đoạn 2020 – 2023, xã Nhơn Hậu đã đầu tư xây dựng các dự án, phù hợp với kế hoạch đầu tư công, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thị xã, của xã cũng như phù hợp với các định hướng được phê duyệt, đảm bảo phát triển theo đúng định hướng, mục tiêu đề ra, phát triển đạt tiêu chí phường.

PHẦN 3. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

I. TÍNH CHẤT VÀ THÀNH PHẦN CHỨC NĂNG KHU VỰC QUY HOẠCH

- Cụ thể hoá đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045; là khu vực thuộc phân vùng 2(Khu vực đô thị phát triển phía Bắc gắn với cảng hàng không Phù Cát); định hướng thành lập phường mới, phát triển thương mại - dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp làng nghề kết hợp với giữ gìn các giá trị lịch sử di tích Thành Hoàng Đế, tích hợp các dịch vụ du lịch.

- Phát triển mô hình nông nghiệp đô thị bền vững, kết hợp giữa công nghệ hiện đại và các phương pháp canh tác bền vững để tối ưu hóa sản xuất nông nghiệp, tạo vùng đệm thoát lũ sông Đập Đá, bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sông, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, lập các đồ án quy hoạch chi tiết và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU

1. Định hướng quy hoạch của đồ án quy hoạch tỉnh

- Đồ án Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ để định hướng phát triển của tỉnh và thị xã An Nhơn trong giai đoạn sắp tới hướng tới việc thành lập thành phố trong giai đoạn 2025 – 2030.

- Theo định hướng của Thị xã cũng như tình hình phát triển hiện nay về việc thành lập thành phố An Nhơn trực thuộc tỉnh và thành lập các phường thuộc thị xã An Nhơn gồm 6 xã (*Nhơn Phong, Nhơn An, Nhơn Hậu, , Nhơn Lộc, Nhơn Phúc*) lên phường theo lộ trình vào năm 2025 và xây dựng xã Nhơn Khánh lên phường trong giai đoạn sau năm 2025 đến năm 2030.

2. Định hướng quy hoạch của đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị An Nhơn được duyệt

- Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đô thị đã được phê duyệt, xã Nhơn Hậu có vị trí địa lý, mối quan hệ vùng thuận lợi, là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội, thuộc phân khu Khu vực 2-1 phát triển ở phía Bắc cho đô thị An Nhơn, mở rộng phát triển về phía Tây.

3. Định hướng quy hoạch của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị An Nhơn

(Đang thực hiện điều chỉnh kỳ này theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 1113/UBND-KT ngày 19/02/2024)

a) 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;

- Bổ sung các định hướng mới của Quy hoạch tỉnh Bình Định đến năm 2030 đã được phê duyệt;

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

- Cập nhật 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 điều chỉnh cục bộ trước đây;

- Tập trung đầu tư xây dựng đến năm 2025 cơ trở thành thành phố với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;

- Phát triển hài hòa với bảo tồn cảnh quan rừng thiên nhiên, sông, suối; - Bảo đảm an ninh quốc phòng.

b) Mục tiêu:

- Cập nhật kịp thời các nội dung thay đổi trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch Quốc gia vào kỳ điều chỉnh tổng thể kỳ này bao gồm dự án thành phần đoạn Hoài Nhơn - Quy Nhơn thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025; quy hoạch sử dụng đất tại địa phương; kế hoạch quản lý lũ tổng hợp lưu vực sông Côn – sông Hà Thanh...;

- Bổ sung, mở rộng không gian nội thị phù hợp với định hướng thành lập thành phố An Nhơn đến năm 2025;

- Gắn kết chặt chẽ đô thị An Nhơn với cảng hàng không Phù Cát; trở thành vùng động lực của tỉnh Bình Định bao gồm chức năng logistic gắn với sân bay Phù Cát;

- Khoanh vùng, bổ sung, xác định vị trí các dự án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, phục vụ kịp thời công tác quản lý nhà nước và đầu tư xây dựng;

- 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.

c) Tính chất và vai trò của đô thị An Nhơn

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; là một trong những trung tâm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quy Nhơn và ngược lại, có 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 cả đường bộ đối với toàn bộ vùng tỉnh Bình Định và các tỉnh lân cận bởi những tiềm năng, lợi thế mà ít nơi nào có được. Cụ thể, việc mở rộng cảng hàng không Phù Cát, các khu công nghiệp lớn của tỉnh Bình Định, An Nhơn còn là đầu mối giao thông cả về đường bộ. Đây là những tiền đề rất quan trọng để đô thị An Nhơn phát triển các đô thị sân bay với những hệ thống trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, trung tâm thể thao, du lịch giải trí xứng tầm khu vực và thế giới...

- 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 tăng trưởng xanh; phát triển các ngành công nghiệp đang là lợi thế của địa phương; phát triển các làng nghề tiểu thủ công nghiệp truyền thống; phát triển hệ thống trung tâm thương mại hỗn hợp, dịch vụ tài chính;

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

phát triển đa dạng các dịch vụ phụ trợ liên quan đến quá trình phân phối hàng hoá; hình thành tuyến du lịch mở tại thị xã và kết nối với các khu vực trọng điểm về du lịch của tỉnh Bình Định.

d) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính phát triển đô thị:

- Các chỉ tiêu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trong đồ án thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021; QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

*** Chỉ tiêu sử dụng đất:**

- Chọn chỉ tiêu sử dụng đất theo đô thị loại III, hướng tới tiêu chí đô thị loại II, nhằm làm cơ sở nâng loại đô thị An Nhơn trong thời gian tới, tuân thủ theo Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng và 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 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị, đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị An Nhơn như sau:

*** Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng**

Loại đô thị	Đất khu dân dụng (m ² /người) gồm đất				
	Ở	Giao thông	Công trình công cộng	Cây xanh, TDTT	Tổng cộng khu dân dụng
II	28 – 32	11 – 13	4 – 5	5 – 7	45 – 60
III	28 – 32	9 – 11	3 – 4	3 – 5	50 – 80

*** Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

a. Chỉ tiêu về giao thông						
Cấp đường	Loại đường	Tốc độ thiết kế (km/h)	Bề rộng 1 làn xe (m)	Bề rộng đường (m)	Khoảng cách hai đường (m)	Mật độ đường km/km ²
Đường chính	1. Đường chính đô thị	60÷70	3,75	30÷70	1200÷2000	1,5÷1,0
	2. Đường liên khu	50÷60	3,75	30÷50	600÷1000	3,3÷2,0
Cấp khu vực	3. Đường chính khu	40÷50	3,5	22÷35	300÷500	6,5÷4,0
	4. Đường khu vực	30÷40	3,5	16÷25	250÷300	8,0÷6,5
b. Chỉ tiêu về cấp nước						
Loại đô thị	Nhu cầu dùng nước					
	2030			2045		

	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)
NỘI THỊ	100	120	100	120
NGOẠI THỊ	90	100	90	100
c. Thoát nước thải, thu gom chất thải rắn (CTR)				
c1. Thoát nước thải				
STT	Hạng mục	Tiêu chuẩn nước cấp		Tỷ lệ thu gom (%)
		2035	2045	
1	Sinh hoạt dân cư nội thị	120 lít/ng/ng.đ	120 lít/ng/ng.đ	90
2	Sinh hoạt dân cư ngoại thị	100 lít/ng/ng.đ	100 lít/ng/ng.đ	80
3	Công cộng – dịch vụ	15% Σ sinh hoạt		80
4	Công nghiệp – TTCN	20m ³ /1ha/70%		90
c2. Thu gom CTR				
Loại đô thị	Lượng thải chất thải rắn phát		Tỷ lệ thu gom CTR	
	(kg/người-ngày)		(%)	
NỘI THỊ	1,0 – 1,3		100	
NGOẠI THỊ	0,9		90	
CTR công nghiệp	2 tấn/ha/70% diện tích		100	
d. Cấp điện				
Chỉ tiêu	Đơn vị		Điện năng	
Dân dụng	Kwh/người/năm		1000 – 1.500	
Công cộng và dịch vụ	Kwh/người/năm		35% dân dụng	
CN – TTCN	Kwh/người/năm		140 – 250	
e. Khu vực nông thôn				
Hạng mục	Đơn vị		Chỉ tiêu	
Đất ở	m ² /người		≥ 25	
Đất công trình công cộng	m ² /người		≥ 5	
Đất giao thông, HTKT	m ² /người		≥ 5	
Đất cây xanh	m ² /người		≥ 2	
Cấp nước	l/người/ng.đ		≥ 80	
Thu gom nước thải	% tiêu chuẩn cấp nước		Đạt 80-100	
Rác thải	Kg/người/ng.đ		0,9	
Cấp điện	kWh/ng/năm		≥ 660	

*** Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng**

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng cần tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Trong đó, mật độ xây dựng chi tiết sẽ được

* **Một số chỉ tiêu đề xuất cụ thể về hạ tầng xã hội cần đạt được cơ bản như sau:**

Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường Trung học Phổ thông học sinh /1.000	học sinh /1.000 người	40	m2/1 học sinh	
B. Y tế				
2. Bệnh viện Đa khoa	giường/1.000 người	4	m2/giường bệnh	100
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
3.Sân Thể thao cơ bản			m2/người	0,6
			ha/công trình	0,1
4. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m2/người	0,8
			ha/công trình	3
5. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1.000 người	8	ha/công trình	0,5
6. Nhà Thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1.000 người	2	ha/công trình	1
D. Thương mại				
7. Chợ	Công trình	1	ha/công trình	1

*** Chỉ tiêu các công trình công cộng – dịch vụ đô thị**

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Tiêu chuẩn	
			Đô thị Loại II	Đô thị loại III
1	Đất xây dựng các công trình DVCC đô thị	m^2 /người	4 – 5	3 – 4
2	Đất xây dựng CTCC cấp đơn vị ở	m^2 /người	1,5 – 2	1 – 1,5
3	Cơ sở y tế cấp đô thị	giường/1.000dân	28 – 40	28 – 40
4	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	cơ sở	10 – 20	5 – 10
6	Công trình văn hóa cấp đô thị	công trình	6 – 10	4 – 6
5	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	công trình	5 – 7	3 – 5

6	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	<i>công trình</i>	7 – 10	4 – 7
---	---	-------------------	--------	-------

III. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Cơ sở dự báo

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2020 của Bộ Xây dựng v/v Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng “QCVN 01:2021/BXD”;

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

- Quyết định số 4252/QĐ-UBND 14/11/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

- Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

- Quyết định số 9489/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực , thị xã An Nhơn;

- Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn đến năm 2045(đang thực hiện điều chỉnh kỳ này theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 1113/UBND-KT ngày 19/02/2024).

2. Xác định sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, các yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

2.1. Phạm vi và quy mô khu vực lập quy hoạch:

* Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: mở rộng toàn bộ ranh giới hành chính xã Nhơn Hậu, có giới cận như sau:

- Có giới cận như sau:

Thuyết minh quy hoạch

Đề án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

- + Phía Bắc giáp phường Nhơn Thành;
- + Phía Nam giáp xã Nhơn Khánh;
- + Phía Đông giáp phường Đập Đá và phường Nhơn Hưng;
- + Phía Tây giáp xã Nhơn Mỹ.

*** Quy mô khu vực lập quy hoạch:**

- Phạm vi lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu: Mở rộng toàn bộ diện tích tự nhiên xã Nhơn Hậu 1.227,72ha.
- Quy mô tính giá trị điều chỉnh quy hoạch tập trung nghiên cứu 125 ha, tỷ lệ tính dự toán 10,18% so với diện tích toàn xã Nhơn Hậu.
- Cập nhật Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu với diện tích 283,23 ha;
- Cập nhật Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích thuộc Nhơn Hậu: 300,0 ha; các quy hoạch chi tiết xây dựng còn hiệu lực trên địa bàn;
- Quy mô diện tích khảo sát đo đạc địa hình tỷ lệ 1:2.000, diện tích: 125 ha.

2.2. Dự báo quy mô dân số:

*** Phương pháp dự báo:**

- Quy mô dân số được dự báo trên tỷ lệ tăng tự nhiên, tăng cơ học, phù hợp định hướng quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung được duyệt.

*** Kết quả dự báo dân số:**

- Hiện trạng năm 2023: 15.660 người. (Theo số liệu dân số Công An cung cấp)
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2030: 16.500 người.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2045: 18.800 người.

- Công thức tính dân số :

$$N = N_0 (1 + \alpha)^n$$

N: dân số năm cần tính

N₀: dân số dân hiện trạng

α: hệ số tăng dân số

n: số năm cần tính

Bảng 18. Dự báo quy mô tăng dân số xã Nhơn Hậu đến 2045

Pt = Po (1 + &) ^N	Năm		
	2023	2030	2045
Po: LÀ DÂN SỐ NĂM ĐIỀU TRA	15.660	16.500	18.800
&: TỶ LỆ TĂNG		0,75%	0,87%
T(tn): Tỷ lệ tăng tự nhiên *		0,70%	0,77%
T(ch): Tỷ lệ tăng cơ học		0,05%	0,10%
N: LÀ NĂM DỰ BÁO		7	22
Pt: LÀ DÂN SỐ NĂM DỰ BÁO		16.500	18.800
KẾT QUẢ TĂNG DÂN SỐ			

Bảng 19. Dự báo quy mô tăng dân số xã Nhơn Hậu đến 2045

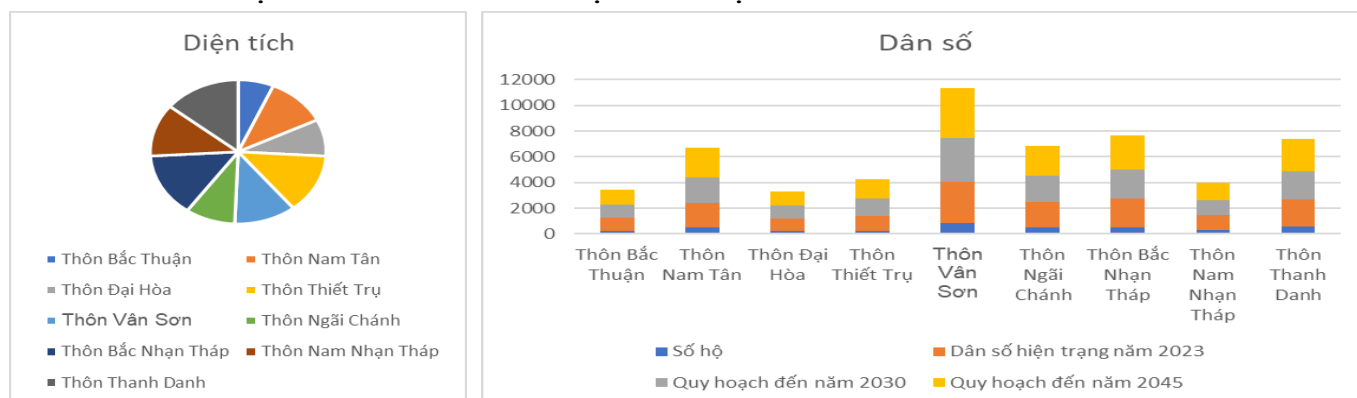
Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

TT	Nội dung	Diện tích (ha)	Số hộ	Dân số hiện trạng năm 2023	Quy hoạch đến năm 2030	Quy hoạch đến năm 2045
	Nhơn Hậu	1.227,72	3.878	15.660	16.500	18.800
1	Thôn Bắc Thuận	80,35	258	987	1.035	1.179
2	Thôn Nam Tân	137,03	484	1.911	2.004	2.284
3	Thôn Đại Hòa	101,31	237	945	991	1.129
4	Thôn Thiết Trụ	163,39	193	1.198	1.332	1.518
5	Thôn Vân Sơn	139,57	820	3.238	3.396	3.869
6	Thôn Ngãi Chánh	113,05	503	1.949	2.044	2.329
7	Thôn Bắc Nhạn Tháp	174,87	530	2.189	2.296	2.616
8	Thôn Nam Nhạn Tháp	144,58	304	1.140	1.196	1.362
9	Thôn Thanh Danh	173,57	549	2.103	2.206	2.513

(Dân số hiện trạng CA quản lý tính đến 31/12/2023)

- Biểu đồ dự báo dân số khu đô thị Nhơn Hậu



Hình: Biểu đồ dự báo diện tích, dân số khu đô thị Nhơn Hậu

2.3. Dự báo quy mô lao động:

* Phương pháp dự báo:

- Quy mô lao động được dự báo trên tỷ lệ lao động hiện trạng theo báo cáo kinh tế xã hội năm 2023 của xã, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên và tăng cơ học, phù hợp định hướng quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung được duyệt.

* Kết quả dự báo lao động:

- Hiện trạng dân số CA quản lý tính đến 31/12/2023: khoảng 15.660 người; dự báo dân số năm 2030 khoảng 16.500 người, dự báo dân số trong độ tuổi lao động 9.570 người; dự báo năm 2045: khoảng 18.800 người; dân số trong độ tuổi lao động khoảng 10.904 người.

Bảng 20. Dự báo quy mô lao động xã Nhơn Hậu đến 2045

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hiện trạng	Định hướng đến năm (người)
----	----------	-------------	------------	----------------------------

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

			(người)	2030	2045
	Tổng dân số	Người	15.660	16.500	18.800
1	Tỷ lệ tăng dân số	%	0,8	0,845	1,03
	<i>Trong đó:</i>				
-	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	0,85%	0,75%	0,87%
-	Tỷ lệ tăng dân số cơ học	Người	0	0,05%	0,100%
2	Lao động đang làm việc trong ngành kinh tế	Người	9.083	9.570	10.904
	Tỷ lệ so với tổng dân số	%	71,05	73,2	72
	<i>Trong đó:</i>				
-	Nông, lâm nghiệp	Người	1.435	1057	1227
-	Công nghiệp - xây dựng	Người	3.815	3.143	3.649
-	Thương mại - dịch vụ	Người	3.833	2.526	4.557
3	Cơ cấu lao động	%	100	100	100
-	Lao động công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	%	42	45,2	47
-	Lao động TTCN, TMDV	%	42,2	44,5	45
-	Lao động Nông, lâm nghiệp và thủy sản	%	15,8	10,3	8

2.4. Dự báo quy mô đất xây dựng:

- Tác động ngoại lực mở rộng đô thị An Nhơn hình thành phường Nhơn Hậu giai đoạn trước năm 2025.
- Quy mô xây dựng đến năm 2030: Khoảng 165ha.
- Quy mô xây dựng đến năm 2045: Khoảng 188ha.

IV. CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHỦ YẾU (TÍNH ĐẾN NĂM 2045)

1 Cơ sở xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong đồ án thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021; QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Chọn chỉ tiêu sử dụng đất theo đô thị loại III, hướng tới tiêu chí đô thị loại II phù hợp đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn (đang thực hiện điều chỉnh kỳ này theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 1113/UBND-KT ngày 19/02/2024) nhằm làm cơ sở nâng loại đô thị An Nhơn trong thời gian tới, theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị An Nhơn như sau:

*** Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng**

Loại đô thị	Đất khu dân dụng (m ² /người) gồm đất
-------------	--

	Ở	Giao thông	Công trình công cộng	Cây xanh, TDTT	Tổng cộng khu dân dụng
II	28 – 32	11 – 13	4 – 5	5 – 7	45 – 60
III	28 – 32	9 – 11	3 – 4	3 – 5	50 – 80

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

a. Chỉ tiêu về giao thông						
Cấp đường	Loại đường	Tốc độ thiết kế (km/h)	Bề rộng 1 làn xe (m)	Bề rộng đường (m)	Khoảng cách hai đường (m)	Mật độ đường km/km ²
Đường chính	1. Đường chính	60÷70	3,75	30÷70	1200÷2000	1,5÷1,0
	2. Đường liên	50÷60	3,75	30÷50	600÷1000	3,3÷2,0
Cấp khu vực	3. Đường chính	40÷50	3,5	22÷35	300÷500	6,5÷4,0
	4. Đường khu vực	30÷40	3,5	16÷25	250÷300	8,0÷6,5
b. Chỉ tiêu về cấp nước						
Loại đô thị	Nhu cầu dùng nước					
	2030		2045			
	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)		
NỘI THỊ	100	120	100	120		
NGOẠI THỊ	90	100	90	100		
c. Thoát nước thải, thu gom chất thải rắn (CTR)						
c1. Thoát nước thải						
STT	Hạng mục	Tiêu chuẩn nước cấp		Tỷ lệ thu gom (%)		
		2035	2045			
1	Sinh hoạt dân cư nội thị	120 lít/ng/ng.đ	120 lít/ng/ng.đ	90		
2	Sinh hoạt dân cư ngoại thị	100 lít/ng/ng.đ	100 lít/ng/ng.đ	80		

3	Công cộng – dịch	15% Σ sinh hoạt	80
4	Công nghiệp – TTCN	20m ³ /1ha/70%	90
c2. Thu gom CTR			
Loại đô thị	Lượng thải chất thải rắn		Tỷ lệ thu gom CTR
	(kg/người-ngày)		(%)
NỘI THỊ	1,0 – 1,3		100
NGOẠI THỊ	0,9		90
CTR công nghiệp	2 tấn/ha/70% diện tích		100
d. Cấp điện			
Chỉ tiêu	Đơn vị		Điện năng
Dân dụng	Kwh/người/năm		1000 – 1.500
Công cộng và dịch CN – TTCN	Kwh/người/năm		35% dân dụng
	Kwh/người/năm		140 – 250
e. Khu vực nông thôn			
Hạng mục	Đơn vị		Chỉ tiêu
Đất ở	m ² /người		≥ 25
Đất công trình công	m ² /người		≥ 5
Đất giao thông,	m ² /người		≥ 5
Đất cây xanh	m ² /người		≥ 2
Cấp nước	l/người/ng.đ		≥ 80
Thu gom nước thải	% tiêu chuẩn cấp nước		Đạt 80-100
Rác thải	Kg/người/ng.đ		0,9
Cấp điện	kWh/ng/năm		≥ 660

4. Một số chỉ tiêu đề xuất cụ thể về hạ tầng xã hội cần đạt được cơ bản như sau

- Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị
(Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN

01:2021/BXD)

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường trung học phổ thông (1)	chỗ/1.000 người	40	m ² /1 chỗ	10
B. Y tế				

2. Bệnh viện đa khoa	giường/1.000 người	4	m ² /giường bệnh	100
Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
C. Văn hóa - Thể dục thể thao (2)				
4. Sân thể thao cơ bản			m ² /người	0,6
			ha/công trình	1
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m ² /người	0,8
			ha/công trình	3
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1.000 người	8	ha/công trình	0,5
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1.000 người	2	ha/công trình	1
D. Thương mại				
8. Chợ (3)	công trình	1	ha/công trình	1

*** Quy định về quy mô tối thiểu các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:**

Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1 000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1 000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1 000	55	m ² /1 học	10

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

	người		sinh	
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000
<p>CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2 500 m²/công trình.</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.</p>				

V. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU

- Cập nhập các nội dung định hướng trong quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt 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.

- Cập nhập các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 3729/QĐ - UBND ngày 10/10/2023.

- Phù hợp định hướng tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn đến năm 2045(đang thực hiện điều chỉnh kỳ này theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 1113/UBND-KT ngày 19/02/2024).

- Rà soát, đánh giá toàn diện hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của đô thị theo tiêu chí đô thị loại III theo 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 5/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị, hiện trạng kinh tế xã hội khác.

Yêu cầu kết nối không gian các khu vực hiện hữu và khu vực quy hoạch

- Thông suốt và có tính kế thừa các hệ thống hạ tầng lân cận.

- Các khu vực kết nối thuận lợi, có sự dung hòa giữa hiện trạng và định hướng.

- Đấu nối và tiếp nhận các hệ thống hạ tầng quốc gia có trọng tâm.

Toàn khu vực đô thị khu vực Nhơn Hậu được phân thành 3 phân khu:

- Phân khu 01: Gồm phân khu khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, diện tích 300ha (theo Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 18/6/2021) di tích thành Hoàng Đế kiến trúc quân sự vẫn còn lưu giữ nhiều dấu tích của hai vương quốc Champa và Tây Sơn được quản lý theo Luật Di sản.

-

- Phân khu 02: Đô thị trung tâm hành chính chính trị khu vực Nhơn Hậu với diện tích 283ha (theo Quyết định Số:9480/QĐ-UBND ngày 02tháng 11 năm 2023) xác định là khu trung tâm hành chính, giáo dục, văn hoá, thể dục thể thao, khu dân cư mật độ cao kết hợp với các khu thương mại dịch vụ làm điểm nhấn chính cho đô thị, bổ sung diện tích mở rộng 117 ha thành 400 ha giai đoạn đến năm 2045.

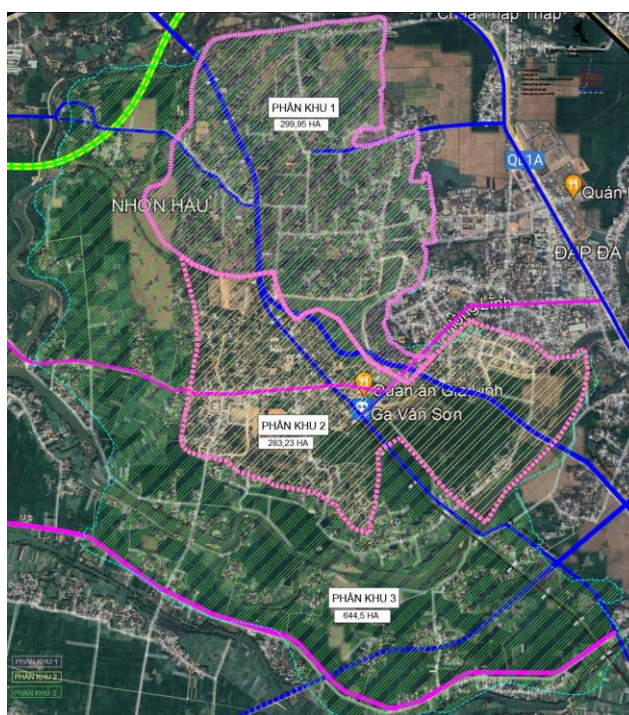
- Xây dựng đô thị hiện đại có môi trường sống chất lượng cao, gắn kết với các phường Đập Đá, Nhơn Hưng khu vực lõi trung tâm thị xã An Nhơn, hệ thống các khu công viên cây xanh mặt nước, tạo lập hình ảnh đô thị xanh, phát triển bền vững.

- Phát triển đô thị theo định hướng giao thông TOD: đường sắt quốc gia, đầu mối giao thông quan trọng,...Tạo lập không gian cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục chính đô thị hướng tâm và vành đai. Khớp nối hài hòa các dự án

đã đang thực hiện trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch.

- Nâng cao các giá trị văn hóa truyền thống, phát triển đô thị mới kết nối với không gian trung tâm di tích lịch sử kết hợp du lịch trải nghiệm làng nghề địa phương như nghề gốm, bún tươi Ngãi Chánh, tiện gỗ mỹ nghệ tại thôn Vân Sơn và Bắc Nhạn Tháp ...

- Phân khu 03: Có diện tích 644,52 ha, khu vực đất nông nghiệp phục vụ sản xuất kinh tế đô thị, như đất trồng rau sạch, cánh đồng cảnh quan tạo điểm nhấn du lịch theo hướng trải nghiệm, gắn liền với cải tạo chỉnh trang kết hợp phát triển một số khu vực thành khu ở mới, gắn kết với khu vực trung tâm đô thị đã được phê duyệt.



Hình : Sơ đồ phân khu khu vực đô thị khu vực Nhơn Hậu

VI. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích	Tỷ lệ
			(ha)	(%)
1	Đất nhóm nhà ở	OCT, OM	88,26	7,19
2	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	18,7	1,52
3	Đất giáo dục	GD	8,36	0,68
4	Đất văn hóa	VH	2,62	0,21
5	Đất y tế	YT	0,15	0,01
6	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,44	0,04
7	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao	CXDT	16,52	1,35

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

7.1	Đất cây xanh công cộng	CXD	14,87	1,21
7.2	Đất thể dục thể thao	CXT	1,65	0,13
8	Đất giao thông		100,1	8,15
8.1	Đất giao thông nội thị		35,2	2,87
8.2	Đất giao thông đối ngoại		64,9	5,29
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,26	0,35
10	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	57,9	4,72
11	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	95,81	7,80
12	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SX	12,61	1,03
13	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	LSVH	96,89	7,89
14	Đất công trình dịch vụ - du lịch	DVD	7,14	0,58
15	Đất tôn giáo, di tích	TG	58,83	4,79
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	52,19	4,25
17	Đất An ninh	AN	0,16	0,01
18	Đất Quốc phòng	QP	3,98	0,32
19	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực phát triển đô thị (Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ **)	NN	451,25	36,76
19.1	Sản xuất nông nghiệp trong hành lang thoát lũ	NN	94,48	7,70
19.2	Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ	NN	356,77	29,06
20	Đất dự trữ phát triển đô thị	DT	47,48	3,87
21	Mặt nước	MN	101,97	8,31
22	Chưa sử dụng		2,1	0,17
	Tổng cộng		1.227,72	100

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích thuộc Nhơn Hậu: 300,0 ha.

- Cập nhật Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu với diện tích 283,23 ha. Quy hoạch phân khu bao gồm các chức năng :

VII. QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Không gian khu vực đô thị Nhơn Hậu định hướng phù hợp với quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định, quy hoạch phân khu từ 583,0 ha thành 1.227,72 bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính xã Nhơn Hậu.

- Quy hoạch khu vực Nhơn Hậu được nằm trong khu vực phát triển đô thị hoá có trọng điểm Khu vùng 2-C, 2-D theo quy hoạch chung đô thị An Nhơn với các định hướng là trung tâm xã đô thị hóa, trở thành phường nội thị sau 2025 hỗ trợ cực phát triển phía Bắc đô thị An Nhơn, phát triển du lịch gắn với văn hóa, lịch sử Chămpa, Thành Hoàng Đế.



A. PHÂN KHU 1

1. Tổ chức không gian tổng thể

- Trục không gian tổng thể: Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể trên cơ sở Định hướng phát triển không gian với 02 cấu trúc không gian theo 02 thời kỳ lịch sử khác nhau gồm:

+ Trục không gian của Thành Chà Bàn (Đồ Bàn) theo hướng Đông – Tây, lấy Tháp Cánh Tiên làm trung tâm.

+ Trục không gian của Thành Hoàng Đế theo hướng Bắc – Nam, lấy Tử Cấm Thành làm trung tâm.

Trên cơ sở 02 trục không gian chủ đạo, bổ sung quy hoạch các công trình dịch vụ gắn với lịch sử văn hoá, dịch vụ thương mại, công viên để phục vụ phát triển du lịch.

- Phân vùng không gian tổng thể: Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể nhằm phát huy tối đa các giá trị lịch sử văn hóa vốn có để tại bản sắc; duy trì bền vững cấu trúc không gian, các đặc điểm kiến trúc và cảnh quan, bầu không khí làng xã đặc trưng. Do đó khu vực lập quy hoạch phân chia thành các vùng cảnh quan như sau:

+ Vùng kết nối không gian là khu vực gắn với hệ thống di tích đã được khoanh vùng bảo vệ (khu vực này thực hiện theo dự án riêng).

+ Vùng đệm, giao thoa là khu vực cây xanh cảnh quan gắn với các Thành Ngoại, định hướng trở thành các hành lang cây xanh mặt nước xuyên chuỗi toàn bộ hệ thống cảnh quan tổng thể của di tích;

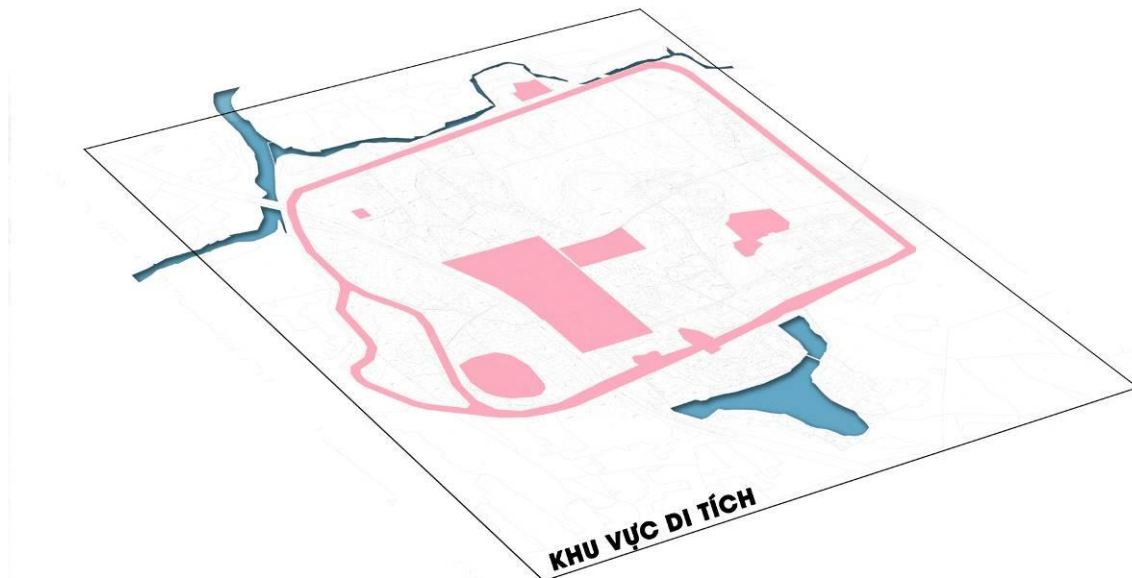
+ Vùng phát triển tiếp nối là khu vực các công viên, dịch vụ thương mại, công trình văn hóa gắn với lịch sử di tích.

2. Tổ chức không gian các mô hình chức năng dự kiến

Căn cứ Luật di sản văn hoá và Luật sửa đổi Luật Di sản văn hoá, toàn bộ hệ thống di tích, di chỉ và các địa điểm, công trình có giá trị lịch sử văn hoá

được khoanh các lớp bảo vệ theo hai khu vực. Các công trình nằm ngoài khu vực bảo vệ di tích, nhưng nằm trong bờ thành Ngoại, khi xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật khác có liên quan. Tổ chức không gian các mô hình chức năng dự kiến trong 3 vùng như sau:

a. Khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan



Hình. Phạm vi khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực bảo vệ I, II: là khu vực khuôn viên di tích hoặc khuôn viên quần thể di tích. Đây là khu vực đã được cấm mốc bảo vệ. Kiểm soát theo quy định của Khu vực bảo tồn; Bảo tồn, tôn tạo và phục dựng theo dự án riêng.

- Khu vực Thành Hoàng Đế (D-1): Bảo quản, tôn tạo và phục dựng theo dự án riêng. Kiến nghị không phục dựng các đoạn thành giao cắt với đường giao thông như đường QL1A, đường sắt Bắc Nam, đường công chúa Huyền Trân, đường Nguyễn Nhạc.

- Chùa Thập Tháp (D-2): Bảo tồn, tôn tạo và phục dựng theo dự án riêng. Tạo tuyến kết nối giao thông từ trục đường chính của thành để phát triển dịch vụ du lịch.

Tái định cư cho dân cư thuộc phạm vi Khu vực I, II.

b. Vùng đệm, giao thoa: bao gồm cây xanh, mặt nước, hệ thống đường bộ, cảnh quan môi trường... Vùng này có vai trò là khu vực cân bằng giữa Bảo tồn và phát triển. Tái định cư cho dân cư thuộc phạm vi Khu vực đệm. Vùng này gồm các khu vực chính như sau:

- Hệ thống cây xanh bám theo Thành Ngoại: Tạo lập dải cây xanh bao bọc Thành Ngoại và các công trình di tích như đàn năm giao, bầu vệ, bãi tập trận, chùa thập tháp. Chiều rộng hành lang xanh này rộng tối thiểu 50m. Khu vực này là không gian đệm để bảo vệ di tích.

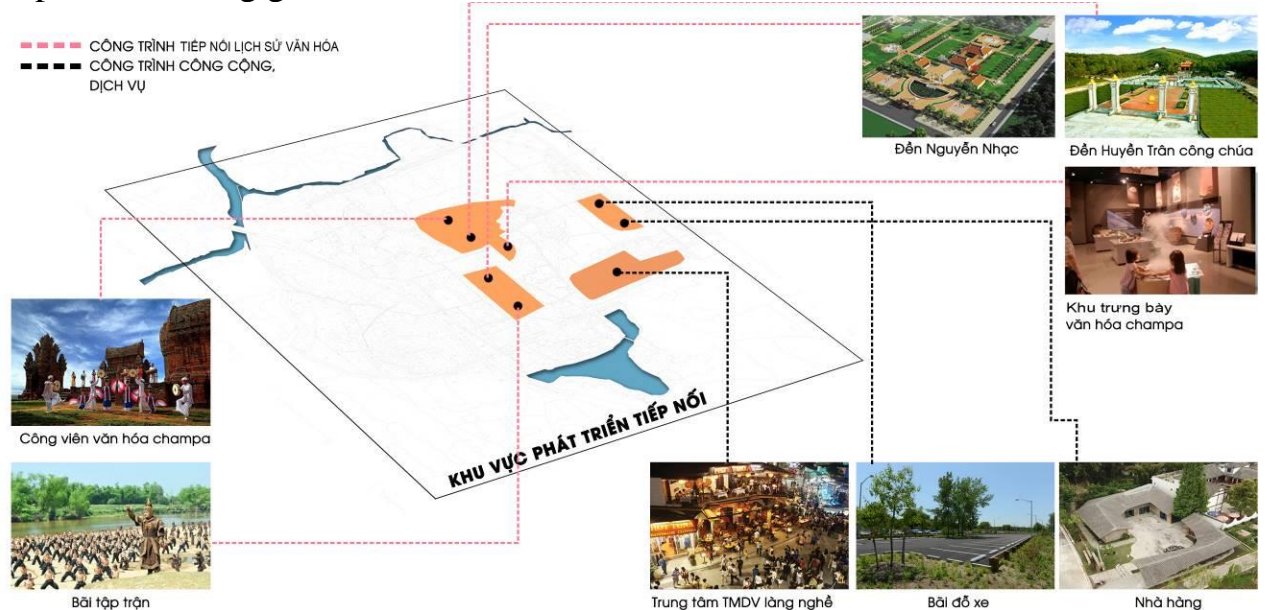
- Sông Quai Vạc: Là một phần cấu trúc Thành Hoàng Đế. Đề xuất nạo vét, cải tạo và khơi thông dòng chảy tự nhiên của sông để duy trì các hoạt động du lịch theo đường thủy. Trong đó đề xuất khôi phục bến thuyền tại Cửa Bắc.

- **Bầu Sen:** Là một phần cấu trúc Thành Hoàng Đế. Hồ nước để cho voi chiến tắm. Đề xuất nạo vét, cải tạo của hồ để duy trì các hoạt động du lịch trên hồ.



Hình. Sơ đồ vùng giao thoa

c. Vùng phát triển tiếp nối: vùng này có vai trò khai thác các giá trị di tích để phát triển dịch vụ du lịch. Khu vực này có các quy định về chiều cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc. Các công trình phải đảm bảo tính phù hợp và tiếp nối về không gian của di tích.



Hình. Sơ đồ vùng phát triển tiếp nối

Bao gồm các khu vực chính như sau:

- Khu vực đất xây dựng các công trình lịch sử văn hóa: Trên cơ sở giá trị văn hóa gắn với Thành Hoàng Đế, đề nghị xây dựng các công trình mới để tôn vinh vua Nguyễn Nhạc, vua Chế Bân.

- Khu vực xây dựng các công trình lịch sử gắn với Thành Hoàng Đế. Các công trình này được xây dựng trên trục không gian của Thành Hoàng Đế, bao gồm các công trình sau:

+ Đền thờ Nguyễn Nhạc: Công trình quay hướng Nam. Công trình tưởng niệm vua Nguyễn Nhạc bao gồm đền thờ chính, nhà tả vu hữu vu, sân hành lễ, tứ trụ. Xây dựng nhà Thủ từ, nhà khách, nhà vệ sinh cho khách du lịch phía sau.

+ Bãi tập trận mới: Do khu vực tập trận trong khoảng vùng di tích quá nhỏ, cần có không gian này đủ lớn để huy động được số người tham gia tập trận đông. Do đó đề xuất khu vực bãi tập trận gắn với đền Nguyễn Nhạc, đây vừa là công trình tái hiện cuộc tập trận, dạy võ, giàn thề của nghĩa quân Tây Sơn Tam Kiệt.

- Khu vực xây dựng các công trình lịch sử gắn với thành Chà Bàn: Các công trình này được xây dựng trên trục không gian của thành Chà Bàn, bao gồm các công trình sau:

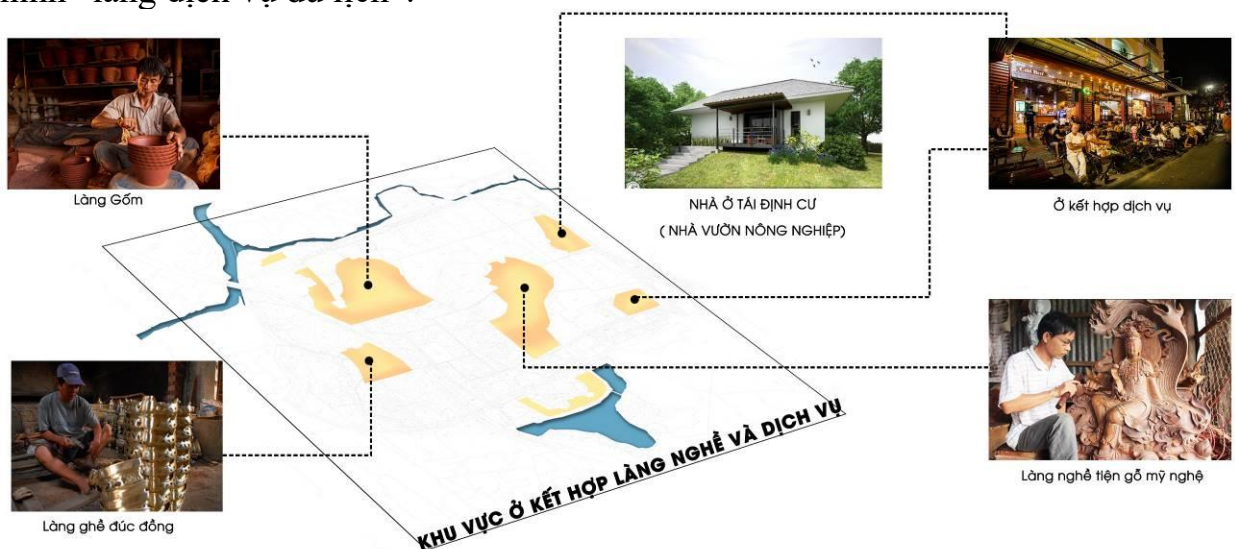
+ Đền Công chúa Huyền Trân: Công trình quay hướng Bắc. Công trình tưởng niệm công lao của công chúa Huyền Trân trong công cuộc mở rộng ranh giới đất nước về phía Nam, bao gồm đền thờ chính, nhà tả vu hữu vu, sân hành lễ, tứ trụ.



Hình. Minh họa khu vực đền Công Chúa Huyền Trân

+ Nhà trưng bày văn hóa Chăm: Công trình quay hướng Đông, theo trục của thành Chà Bàn. Công trình lưu giữ giá trị văn hóa Chăm tại tỉnh Bình Định. Khác với bảo tàng văn hóa Champa ở Đà Nẵng, công trình lưu giữ hệ thống cơ sở dữ liệu 3D của tháp Chăm Việt Nam trong đó có tỉnh Bình Định.

- Khu vực đất dịch vụ thương mại:
 - + Công trình nhà hàng ẩm thực: Đề xuất xây dựng nhà hàng có quy mô lớn để tổ chức các sự kiện tầm quốc tế, quốc gia.
 - + Công trình thương nại được chuyển đổi từ cụm công nghiệp Gò Đá trắng: Chuyển đổi chức năng của khu công nghiệp Gò Đá Trắng sang khu trung tâm dịch vụ làng nghề. Khu vực này bao gồm các xưởng sản xuất, trung tâm giới thiệu làng nghề, nhà trưng bày, chợ dịch vụ du lịch... nhằm tạo lập một điểm dịch vụ tập trung cho các làng nghề. Khu vực tạo động lực thúc đẩy phát triển các làng nghề kề cận.
- Khu vực đất công cộng:
 - + Công trình công cộng đầu đường Huyện Trần Công chúa giao với QL1A: Đây là trung tâm điều hành và bãi đỗ xe chính của toàn bộ di tích.
 - + Công trình công cộng giáp Bàu Sen: Bố trí bãi đỗ xe phụ, điểm dịch vụ cho hoạt động du lịch phía Nam của di tích.
- Khu vực đất công viên vừa là không gian đệm vừa là không gian để tái hiện lại những giá trị văn hóa lịch sử gắn với Tây Sơn Tam Kiệt. Bao gồm các công viên sau:
 - + Công viên voi: Tái hiện lại đàn voi của Tây Sơn Tam Kiệt;
 - + Công viên ngựa: Tái hiện lại đàn ngựa của Tây Sơn Tam Kiệt;
 - + Công viên sinh thái nông nghiệp: Khu vực bảo tồn hoạt động sản xuất nông nghiệp truyền thống theo hướng sinh thái. Định hướng các công viên này gắn với loại hình du lịch homestay, dã ngoại, nghỉ ngơi cuối tuần.
- *Khu vực đất phát triển làng nghề truyền thống*: Phát triển các dịch vụ du lịch, làng nghề (mộc, gốm, đúc đồng, bún,...) và làng nông nghiệp... tại các khu dân cư trong Thành Hoàng Đế: Chuyển đổi và phát triển các làng xã theo mô hình “làng dịch vụ du lịch”.



Hình. Sơ đồ khu vực ở kết hợp làng nghề và dịch vụ

- + Các khu vực dân cư giáp đường QL1A phát triển theo mô hình dịch vụ du lịch. Kiến trúc cho các công trình giáp đường (khoảng 50m từ chỉ giới đường

đỏ hoặc 1 lớp nhà sát đường): Theo hình thức kiến trúc truyền thống. Vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của khu di tích. Đối với các công trình không giáp đường, cần kiểm soát kiến trúc mái, ban công, màu sắc để phù hợp với cảnh quan chung. Kiến nghị không chia nhỏ lô đất và mặt tiền lô đất giáp đường chính.

+ Các khu vực dân cư trong Thành Hoàng Đế, giáp Thành Nội và tháp Cánh Tiên phát triển theo mô hình làng nghề du lịch. Kiến trúc cho các công trình giáp đường (khoảng 50m từ chỉ giới đường đỏ hoặc 1 lớp nhà sát đường, ngõ): Theo hình thức kiến trúc truyền thống. Vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của khu di tích. Kiến nghị không chia nhỏ lô đất và mặt tiền lô đất giáp đường chính.

+ Khu vực dân cư nằm sát phía Tây đường sắt Bắc Nam phát triển theo mô hình làng thuần nông. Kiến trúc cho các công trình giáp đường (khoảng 50m từ chỉ giới đường đỏ hoặc 1 lớp nhà sát đường, ngõ): Theo hình thức kiến trúc truyền thống. Vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của khu di tích. Kiến nghị không chia nhỏ lô đất và mặt tiền lô đất giáp đường chính.

+ Đối với các khu vực đất ở mới (đất tái định cư) phát triển theo mô hình nhà ở kết hợp nghề phụ. Kiến trúc cho các công trình theo hình thức kiến trúc truyền thống. Hình thức kiến trúc, mái và vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của di tích.

3. Định hướng phát triển hoạt động dịch vụ du lịch

a. Cơ sở lựa chọn phát triển du lịch văn hóa

Với những giá trị hiện hữu, khu di tích Thành Hoàng Đế có đầy đủ cơ sở để trở thành một trung tâm du lịch lịch sử văn hóa độc đáo, có sức hút đặc biệt, cụ thể là:

- Khu di tích Thành Hoàng Đế là một trong các trung tâm du lịch của tỉnh, thuộc Không gian du lịch Nam Trung Bộ và Tây Nguyên

- Thuận tiện về giao thông, gắn kết các tuyến du lịch nội tỉnh, tiểu vùng du lịch Nam Trung Bộ và Tây Nguyên.

- Cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn và làng nghề truyền thống độc đáo vùng Nam Trung Bộ.

b. Định hướng các sản phẩm du lịch

Trên cơ sở tài nguyên, định hướng các sản phẩm du lịch chủ yếu của khu vực lập quy hoạch như sau:

- Du lịch tín ngưỡng gắn với các di tích Thành Hoàng Đế, tháp Cánh Tiên, chùa Thập Tháp, lễ hội và các di tích lịch sử văn hóa khác trong địa bàn xã Nhơn Hậu, phường Nhơn Thành và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;

- Du lịch tham quan giá trị cảnh quan tự nhiên gắn với hệ thống đồng ruộng và hoạt động của làng nghề truyền thống hiện có;

- Du lịch trải nghiệm gắn với học tập, nghiên cứu lịch sử, văn hóa thông qua các công trình dịch vụ du lịch như bảo tàng, quảng trường, đền, khu trưng bày ngoài trời, tượng đài – phù điêu,... dự kiến xây mới;

- Du lịch theo phương thức sống cùng làm (home stay) nhằm tái hiện lại lối sống, văn hóa làng nghề truyền thống rèn, gốm, tiện gỗ,... tại khu vực dân cư hiện có;

- Sản phẩm lưu niệm: Phát triển các sản phẩm lưu niệm gắn với bản sắc vùng Nam Trung Bộ, làng nghề.

c. Định hướng giao thông phục vụ du lịch

Với quan điểm xây dựng hệ thống giao thông bền vững, định hướng hệ thống giao thông phục vụ hoạt động du lịch gắn với khu di tích và các làng nghề truyền thống như sau:

- Cải tạo và nâng cấp hệ thống giao thông trên cơ sở không phá vỡ cấu trúc không gian di tích Thành Hoàng Đế và các làng nghề truyền thống. Trong đó, tuyến đường QL1A và đường sắt Bắc Nam là yếu tố lịch sử, được xem xét như là bộ phận cấu thành không gian cảnh quan khu vực di tích. Quy mô và hướng tuyến của các tuyến đường này thực hiện theo quy hoạch chung thị xã An Nhơn và các quy hoạch chuyên ngành quốc gia khác.

- Bổ sung tuyến đường gom chạy phía trong Thành Ngoại, kết nối với tuyến đường Nguyễn Nhạc thành vòng khép kín. Tuyến đường này vừa kết nối toàn bộ các di tích thành một hệ thống, vừa thiết lập không gian đệm để bảo vệ Thành Ngoại (khu vực đã được khoanh vùng bảo vệ).

- Cải tạo tuyến đường công chúa Huyền Trân thành trục giao thông chủ đạo, trực tiếp cận chính từ hướng Đông. Hiện nay, đã có dự án xây dựng đường từ QL1A vào tháp Cánh Tiên.

- Bổ sung các trục đường giao thông mới theo hướng Bắc Nam để phân chia khu vực chức năng. Trong đó tận dụng tuyến đường sắt Bắc Nam để tạo lập trục tiếp cận thành từ hướng Bắc Nam.

- Bổ sung dịch vụ cưỡi voi, cưỡi ngựa, xe đạp, xe điện và bến xe du lịch.



Xe điện



Xe đạp



Cưỡi voi



Cưỡi ngựa

Hình 32. Các phương tiện giao thông phục vụ hoạt động du lịch

d. Định hướng các tuyến du lịch

Các tuyến- điểm thăm quan chủ yếu được thiết lập bởi việc liên kết các điểm di tích và cảnh quan đặc sắc. Đây là cơ sở để lập các tuyến du lịch và cũng là cơ sở để ưu tiên tôn tạo chỉnh trang về kiến trúc, cảnh quan.

Định hướng các tuyến du lịch như sau:

1. Tuyến thăm quan 0,5 ngày:

TT	Điểm dừng	Hoạt động du lịch
	Buổi sáng: Từ Bãi đỗ xe số 1 – Nhà trưng bày văn hóa Champa – Tháp Cánh Tiên – Đền Nguyễn Nhạc – Đền Công Chúa Huyền Trân – Công viên văn hóa Chăm	
	Bến xe số 1	Đón khách, Thuê xe du lịch
1	Nhà trưng bày văn hóa Champa	Dịch vụ thăm quan mô hình 3D thành Chà Bàn, hiện vật, trang phục gắn với văn hóa Champa.
2	Tháp Cánh Tiên (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan Kiến trúc độc đáo Tháp, tìm hiểu giá trị văn hóa và tâm linh của Tháp đối với vùng và dân cư khu vực.
3	Đền Nguyễn Nhạc	Tưởng niệm công lao, đóng góp nhà vua đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.
4	Đền Công Chúa Huyền Trân	Tưởng niệm công lao, đóng góp Công chúa đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.

5	Công viên văn hóa Champa	Tham gia trò chơi truyền thống gắn với văn hóa Champa
	Bến xe số 1	Ăn trưa, kết thúc tuyến du lịch

Tuyến du lịch 1 ngày:

TT	Điểm dừng	Hoạt động du lịch
I	Buổi sáng: Từ Bãi đỗ xe số 1 – Nhà trưng bày văn hóa Champa – Tháp Cánh Tiên – Đền Công Chúa Huyền Trân – Tử Cấm Thành – Đền Nguyễn Nhạc - Bãi Tập Trận – Bãi Voi, Bãi Ngựa – Đàn Năm Giao	
	Bến xe số 1	Đón khách, Thuê xe du lịch
1	Nhà trưng bày văn hóa Champa	Dịch vụ thăm quan mô hình 3D thành Chà Bàn, hiện vật, trang phục gắn với văn hóa Champa.
2	Tháp Cánh Tiên (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan Kiến trúc độc đáo Tháp, tìm hiểu giá trị văn hóa và tâm linh của Tháp đối với vùng và dân cư khu vực.
3	Đền Công chúa Huyền Trân	Tưởng niệm công lao, đóng góp Công chúa đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.
4	Tử Cấm Thành (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan Kiến trúc độc đáo Tử Cấm Thành, tìm hiểu giá trị lịch sử văn hóa Thành Hoàng Đế.
5	Đền Nguyễn Nhạc	Tưởng niệm công lao, đóng góp nhà vua đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.
6	Bãi Tập Trận (xây mới)	Thăm quan không gian tập trận của Tây Sơn Tam Kiệt, có thể kết hợp tổ chức tái hiện tập trận cho khách du lịch thăm quan.
7	Bãi Voi, Bãi Ngựa	Thăm quan Bãi Voi, Ngựa của Tây Sơn Tam Kiệt; Khách du lịch được trải nghiệm cưỡi voi, ngựa, cảm nhận sức mạnh quân đội nhà Tây sơn.
8	Đàn Năm Giao (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan kiến trúc và tìm hiểu giá trị tâm linh của Đàn Năm Giao
II	Buổi chiều: Đàn Năm Giao – Công viên nông nghiệp và làng nghề – Tháp Mắm – Chùa Tháp Tháp – Quảng trường lưu niệm	
9	Công viên nông nghiệp và làng nghề	Thăm quan và trải nghiệm các hoạt động sản xuất làng nghề và nông nghiệp.
10	Tháp Mắm (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan kiến trúc và tìm hiểu giá trị tâm linh của Tháp Mắm
11	Quảng trường lưu niệm	Khu vực chụp ảnh lưu niệm, lấy tháp Cánh Tiên làm phông nền.
	Bến xe số 1	Ăn tối và kết thúc tuyến du lịch

Tuyến du lịch 1,5 ngày:

TT	Điểm dừng	Hoạt động du lịch
I	Buổi sáng ngày đầu tiên: Từ Bãi đỗ xe số 1 – Trung tâm dịch vụ làng nghề – Bàu Bè – Bãi Tập trận – Bãi voi Bãi Ngựa – Bàu Sen	
	Bãi đỗ xe số 1	Đón khách, Thuê xe du lịch
1	Trung tâm dịch vụ làng nghề	Thăm quan các nhà xưởng sản xuất, cửa hàng

		lưu niệm, khu vực trưng bày sản phẩm làng nghề truyền thống
2	Bàu Bể (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan bãi tắm Voi và các giá trị lịch sử sử văn hóa gắn với đàn voi của Tây Sơn Tam Kiệt
3	Bãi Tập trận (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan không gian tập trận của Tây Sơn Tam Kiệt, có thể kết hợp tổ chức tái hiện tập trận cho khách du lịch thăm quan.
4	Bãi voi, Bãi Ngựa	Thăm quan Bãi Voi, Ngựa của Tây Sơn Tam Kiệt; Khách du lịch được trải nghiệm cưỡi voi, ngựa, cảm nhận sức mạnh quân đội nhà Tây sơn.
5	Bàu Sen	Kết thúc thăm quan buổi sáng, khách ăn uống và nghỉ ngơi tại nhà hàng ven hồ
II	Buổi chiều ngày đầu tiên: Từ Làng nghề – Nhà trưng bày văn hóa Champa – Tháp Cánh Tiên – Đền Công Chúa Huyền Trân – Từ Cẩm Thành – Đền Nguyễn Nhạc- Đàn Năm Giao	
6	Làng nghề	Đón khách, Thuê thuyền du lịch
7	Nhà trưng bày văn hóa Champa	Dịch vụ thăm quan mô hình 3D thành Chà Bàn, hiện vật, trang phục gắn với văn hóa Champa.
8	Tháp Cánh Tiên (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan Nhà cổ
9	Đền Công chúa Huyền Trân	Tượng niệm công lao, đóng góp Công chúa đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.
10	Từ Cẩm Thành (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan Kiến trúc độc đáo Từ Cẩm Thành, tìm hiểu giá trị lịch sử văn hóa Thành Hoàng Đế.
11	Đền Nguyễn Nhạc	Tượng niệm công lao, đóng góp nhà vua đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.
12	Đàn Năm Giao (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan kiến trúc và tìm hiểu giá trị tâm linh của Đàn Năm Giao
III	Buổi sáng ngày thứ 2: Đàn Năm Giao – Công viên nông nghiệp và làng nghề – Tháp Mắm – Chùa Thập Tháp – Quảng trường lưu niệm	
13	Công viên nông nghiệp và làng nghề	Thăm quan và trải nghiệm các hoạt động sản xuất làng nghề và nông nghiệp.
14	Tháp Mắm (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan kiến trúc và tìm hiểu giá trị tâm linh của Tháp Mắm
15	Công viên nông nghiệp	Thăm quan và trải nghiệm các hoạt động sản xuất nông nghiệp sinh thái
16	Chùa Thập Tháp (Điểm kết nối, thực hiện trong dự án riêng)	Thăm quan chùa và 12 Tháp, khách thắp hương tại Tam Bảo và tìm hiểu lịch sử hình thành ngôi chùa, vai trò ngôi chùa trong cấu trúc Thành Hoàng Đế.
17	Quảng trường lưu niệm	Khu vực chụp ảnh lưu niệm, lấy tháp Cánh Tiên làm phông nền.

4. Định hướng kế hoạch chuyển đổi chức năng cụm Công nghiệp Gò Đá Trắng

Định hướng chuyển đổi mô hình cụm công nghiệp Gò Đá Trắng (diện tích 16,9 ha và 54 cơ sở sản xuất kinh doanh) sang mô hình trung tâm dịch vụ thương mại, hỗ trợ phát triển du lịch và làng nghề truyền thống.

Giai đoạn từ 2019-2025: Đánh giá hiện trạng theo hướng cơ sở nào gây ô nhiễm nghiêm trọng không có khả năng khắc phục thì kiến nghị di dời hoặc đóng cửa; cơ sở nào ổn định không gây ô nhiễm thì duy trì.

- Các cơ sở trong diện phải di dời sẽ được bố trí vào quỹ đất phát triển công nghiệp chung của thị xã An Nhơn theo quy hoạch chung xây dựng.

- Các cơ sở trong diện phải đóng cửa sẽ được đền bù hoặc được hỗ trợ về công nghệ xử lý ô nhiễm, chi phí để di chuyển sang cơ sở mới. Chi phí này được lấy từ nguồn ngân sách dự trữ thường xuyên của Tỉnh.

Từ năm 2025 trở đi: Đối với cơ sở hết thời hạn thuê đất vào mục đích sản xuất công nghiệp thì không gia hạn thêm, định hướng thu hồi lại đất làm đất dịch vụ thương mại. Đối với cơ sở còn hạn thuê đất, định hướng chuyển đổi chức năng các cơ sở này sang chức năng dịch vụ thương mại, dịch vụ làng nghề.



Hình. Minh họa khu vực trung tâm dịch vụ thương mại làng nghề
5. Nâng cao trách nhiệm và sự tham gia của cộng đồng

Nâng cao trách nhiệm và huy động sự tham gia của cộng đồng là một trong những giải pháp quan trọng trong suốt quá trình lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch sau khi được phê duyệt.

Trách nhiệm của người dân là bảo vệ khu di tích Thành Hoàng Đế đi liền với quyền lợi: Quyền được hỗ trợ về các thiệt hại, sự bất lợi do duy trì sống trong khu vực di tích; Quyền được tham gia hoạt động dịch vụ du lịch, phân chia lợi ích từ du lịch;...

Giải pháp huy động sự tham gia của cộng đồng bao gồm: Tuyên truyền về ý nghĩa, tầm quan trọng của khu di tích và ý nghĩa của công tác bảo tồn; Công bố công khai các kế hoạch, chính sách thực hiện, các dự án đầu tư xây dựng; Xuất bản các tài liệu hoặc hướng dẫn trực tiếp người dân về công tác bảo tồn, tránh những sự hiểu biết sai lệch về công tác bảo tồn...

6. Các cơ chế khuyến khích đầu tư phát triển bền vững

Trên cơ sở định hướng quy hoạch du lịch khu di tích Thành Hoàng Đế cần đề xuất một số cơ chế khuyến khích xã hội hóa đầu tư, huy động nguồn vốn ưu đãi đối với các dự án đầu tư trọng điểm, nhằm hoàn thiện từng bước trong sự phát triển bền vững khu di tích Thành Hoàng Đế theo từng giai đoạn.

B. PHÂN KHU 2

1. Nguyên tắc và giải pháp tổ chức không gian, cảnh quan

- Phát triển tập trung nhưng không phân tán.
- Phát triển theo hướng lấp đầy, nâng cao hệ số sử dụng đất đối với khu vực hiện hữu
- Phát triển các khu vực có công trình điểm nhấn, các công trình quan trọng sau đó lan tỏa theo các hướng
- Phát triển theo hướng lấp đầy, nâng cao hệ số sử dụng đất đối với khu vực hiện hữu

2. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Giải pháp quy hoạch giao thông trong các khu là bám sát các tuyến đường hiện trạng, mở rộng lộ giới, từ đó tạo ra các tuyến đường mới vẫn hòa hợp và kết nối với giao thông hiện hữu, định hình rõ ràng khung giao thông cho khu vực.

- Trục chính Bắc – Nam số 3 và đường D2 là các trục cảnh quan chính của đô thị, trong đó có giải phân cách cây xanh 2m ở giữa, 2 bên trục đường là các hệ thống công trình thương mại dịch vụ cao tầng, kết hợp với không gian cảnh quan công viên ven sông, ven rạch, ... tạo được không gian vừa sinh động, hiện đại vừa mang đến yếu tố tự nhiên, gần gũi, nhằm khai thác tối đa lợi thế của ngõ khu vực, xây dựng bộ mặt, điểm nhấn cảnh quan cho đô thị.

- Các công trình công cộng (trường tiểu học, mầm non, y tế, ...) hiện hữu hay dự kiến đều được kết hợp với mảng xanh công viên đô thị bên cạnh. Bố trí nhiều mảng xanh trong khu vực dân cư hiện hữu và khu dân cư mới, và có tính liên kết với nhau tạo nên mạng lưới không gian xanh lớn cho toàn khu vực.

- Cải tạo, chỉnh trang lại khoảng lùi, mặt tiền nhà ở hiện trạng dọc các tuyến giao thông hiện hữu như (đường Hồng Lĩnh, đường Đập Đá – Tây Vinh, ...) tạo nên sự đồng nhất, thẩm mỹ trong không gian ở kết hợp với thương mại – dịch vụ.

- Tổ chức trục cảnh quan chính kết hợp các không gian phố đi bộ từ công viên đô thị, các trung tâm thương mại- dịch vụ đến công viên các khu ở, đơn vị ở và cả hành lang cảnh quan chung của các khu nhà ở liên kế. khai thác các không gian cảnh quan tự nhiên sông nước nhằm tăng cường sự thông thoáng, hài hòa cho khu vực.

C. PHÂN KHU 3

1. Nguyên tắc và giải pháp tổ chức không gian, cảnh quan

- Phát triển kết nối tổ chức không gian, cảnh quan toàn xã Nhơn Hậu theo

hướng kết nối đô thị An Nhơn và cảnh quan tự nhiên, cảnh quan văn hóa, cảnh quan làng nghề được chú trọng tổ chức theo hướng bền vững.

- Phát triển theo hướng lấp đầy, nâng cao hệ số sử dụng đất đối với khu vực hiện hữu và hướng phát triển đô thị loại III.

- Phát triển hình thái đô thị theo hướng tổng hợp các khu vực có công trình điểm nhấn, các công trình quan trọng khu trung tâm hiện hữu sau đó lan tỏa theo các hướng.

2. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Giải pháp quy hoạch giao thông trong các khu là bám sát các tuyến đường hiện trạng, mở rộng lộ giới, từ đó tạo ra các tuyến đường mới vẫn hòa hợp và kết nối với giao thông hiện hữu, định hình rõ ràng khung giao thông cho khu vực.

- Không gian tập trung hướng cảnh quan sông Đập Đá, Bàu Sen và xây dựng các không gian mở như công viên, hoa viên, bãi đỗ xe, khu du lịch thương mại ...

VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ*** Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc**

Thực hiện theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật Nhà nước hiện hành có liên quan về quy hoạch.

- Công trình công cộng – dịch vụ, hỗn hợp: Tối đa 10 tầng.
- Nhà ở liền kề đối với các tuyến phố chính (được đặt tên đường) và khu quy hoạch mới: Tối thiểu 02 tầng, tối đa 06 tầng.
- Nhà ở riêng lẻ trong khu vực hiện trạng chỉnh trang: Tối đa 06 tầng.
- Công trình nhà hẻm: Tối đa 04 tầng.
- Công trình biệt thự: Tối đa 03 tầng.
- Công trình tại các làng nghề: Tối đa 3 tầng;
- Tỷ lệ sử dụng các loại đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp (tên ký hiệu khu đất OHH) ra các loại đất như sau: Đất xây dựng nhà ở: 45-50%; Đất TMDV: 20-25%; Đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công cộng : 30-35%.

*** Xác định các chỉ tiêu, không chế về khoảng lùi**

Các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi được quy định như sau: Khoảng lùi bố trí tuân theo QCVN 01/2021/TT-BXD:

Bảng 1: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Các tuyến đường khác quy mô nhỏ, ngắn có tính chất đường nội bộ, đường trong tiểu khu nhà ở sẽ được quy định chi tiết trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong giai đoạn tiếp theo.

- Khoảng lùi cần thống nhất trên toàn tuyến phố, tránh tình trạng khoảng lùi không đồng nhất dẫn đến các yếu tố tiện ích và cảnh quan đô thị như biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, sê nô, ô văng công trình... không đồng bộ.

- Các tuyến đường khác quy mô nhỏ, ngắn có tính chất đường nội bộ, đường trong tiểu khu nhà ở sẽ được quy định chi tiết trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong giai đoạn tiếp theo.

Hệ thống giao thông chính

- Trục đường chính đô thị: đường trục chính Bắc Nam số 3, đường Hồng Lĩnh + đoạn nối dài, đường Đập Đá – Tây Vinh, đường D2. Khoảng lùi tối thiểu 2m mỗi bên đối với công trình nhà ở, tối thiểu 6m trở lên đối với công trình TMDV, riêng công trình nhà ở có kết hợp làm dịch vụ, khoảng lùi như công trình nhà ở.

- Các trục đường khu vực có vỉa hè 4 - 5m.

- Các trục giao thông khác khoảng lùi tối thiểu 2m.
- Các tuyến đường khác quy mô nhỏ, ngắn có tính chất đường nội bộ, đường trong tiểu khu nhà ở sẽ được quy định chi tiết trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong giai đoạn tiếp theo.
- Khoảng lùi thống nhất trên toàn vách phố, tránh tình trạng khoảng lùi không đồng nhất dẫn đến các yếu tố tiện ích và cảnh quan đô thị như biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, sê nô,... không đồng bộ.
- Đề xuất khoảng lùi thống nhất trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tuy nhiên cần tuân thủ trong đồ án quy hoạch phân khu.
- Khoảng lùi tối thiểu (CGXD) được quy định cụ thể trong bản đồ QH Giao thông.



Hình: Sơ đồ hệ thống các trục giao thông chính trong khu vực quy hoạch

- Trục đường chính Bắc Nam số 3:
 - + Là trục đường có lộ giới lớn nhất khu là 32m với vỉa hè 2 bên 5 m và dải phân cách 2m ở giữa, phát triển tuyến phố TMDV với các công trình nhà ở kết hợp thương mại, công trình công cộng đô thị, khu TMDV cửa ngõ. Dọc các tuyến đường với tầng cao từ 3 – 12 tầng, khoảng lùi tối thiểu 2m đối với các công trình nhà ở và tối thiểu 6m đối các công trình thương mại dịch vụ, hình thức kiến trúc hiện đại ở các khu phát triển mới.
- Đường Đập Đá – Tây Vinh và đường Hồng Lĩnh + Đoạn nối dài:
 - + Là đường chính đô thị hiện hữu, được mở rộng lộ giới lên 20 m với 5 m vỉa hè, kết nối 2 khu Đông – Tây với nhau khi bị chia cắt bởi tuyến đường sắt
 - + Là khu vực cải tạo trung tâm hành chính cũ của Nhơn Hậu và nhà ở hiện trạng hiện hữu, cần quản lý chắc chắn chiều cao, quy định về khoảng lùi và khuyến khích cải tạo mặt tiền nhà ở để tăng mỹ quan đô thị.
- Đường D2
 - + Là trục đường cảnh quan khu vực, có lộ giới lên tới 22 m với 4 m vỉa hè và giải phân cách 2m ở giữa với 2 bên đường là nhà ở mới và các công trình thương mại dịch

vụ. Hình thức kiến trúc hiện đại, hình thành các khu nhà ở kết hợp thương mại kèm theo các không gian công cộng, tạo sức hút cho trục đường.

- Đường cảnh quan N1

+ Là trục đường cảnh quan ven sông, với lộ giới 16 m với 4m vỉa hè. 1 bên là các loại nhà ở và công trình thương mại dịch vụ với hình thức kiến trúc hiện đại, bên kia là công viên ven sông, dọc theo cả trục đường, với chức năng vừa là hành lang ngăn lũ sông Đập đá, cũng vừa là điểm nhấn cảnh quan khu hút với mục đích đưa người dân gần gũi với cảnh quan tự nhiên khu vực.

1. Các điểm nhấn, cửa ngõ đô thị



Hình: Sơ đồ các điểm nhấn, cửa ngõ trong khu vực

- Quan điểm chính để tạo dựng bóng dáng đô thị
- + Tạo điểm nhấn, trục không gian chính, phát huy đặc trưng vùng sông nước, không gian cảnh quan để tạo phong nền cho đô thị, khung giao thông chính là trục chính Bắc Nam số 3 và đường Đập Đá – Tây Vinh định hình sự phát triển của đô thị.
- + Mô hình phát triển đô thị phát triển đô thị hài hòa với thiên nhiên, tạo lập các khoảng không gian đệm giữa khu vực phát triển đô thị với không gian tự nhiên.
- + Tạo sự liên thông giữa các không gian mật độ cao - thấp, vùng dân cư và mặt nước.
- + Hệ thống sông rạch phải được quan tâm thỏa đáng.

2. Tổ chức không gian các khu chức năng

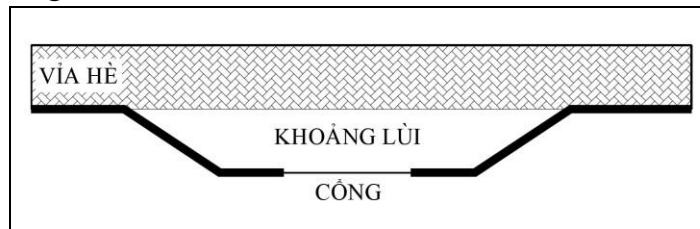
3.1. Công trình giáo dục

- Quy định chung:
 - + Phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

- + Bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm (đậu xe, phụ trợ...) để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình: Tối thiểu 06m so với chỉ giới đường đỏ phía đường bố trí công chính, tối thiểu 4m so với các cạnh còn lại.



- + Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.



(*). *Chỉ tiêu cụ thể về diện tích các phòng chức năng, cơ sở vật chất thực hiện theo Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.*

- **Trường mầm non:**

- + Chỉ tiêu để tính diện tích đất tối thiểu: 12m²/cháu. (50 cháu trên 1000 dân).

Khuyến khích tăng diện tích đất tối thiểu/cháu để cải thiện cơ sở vật chất, cảnh quan môi trường trường học.

- + Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- + Diện tích sân vườn, cây xanh: không nhỏ hơn 40%;
- + Diện tích giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật: không nhỏ hơn 20%.
- + Số tầng cao: Tối đa 3 tầng. Trường hợp thiết kế trên 3 tầng cần bảo đảm an toàn, thuận tiện cho sinh hoạt của trẻ cũng như việc thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền (UBND cấp thị xã, thành phố).

- **Trường tiểu học, trung học cơ sở:**

- + Chỉ tiêu để tính diện tích đất: 10m²/học sinh
- + Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- + Diện tích sân vườn, cây xanh: không nhỏ hơn 40%;

- + Diện tích giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật: không nhỏ hơn 20%.
- + Số tầng cao: Tối đa 3 tầng. Trường hợp thiết kế trên 3 tầng cần bảo đảm an toàn, thuận tiện cho thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền. (UBND cấp thị xã, thành phố).

- **Trường phổ thông trung học:**

- + Chỉ tiêu để tính diện tích đất: 10m²/học sinh. (40 cháu trên 1000 dân).
- + Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- + Diện tích sân vườn, cây xanh: không nhỏ hơn 35%;
- + Diện tích giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật: không nhỏ hơn 25%.
- + Số tầng cao: Tối đa 3 tầng. Trường hợp thiết kế trên 3 tầng cần bảo đảm an toàn, thuận tiện cho thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền. (UBND cấp thị xã, thành phố).

3.2. Công trình Y tế:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.



3.3. Nhà ở

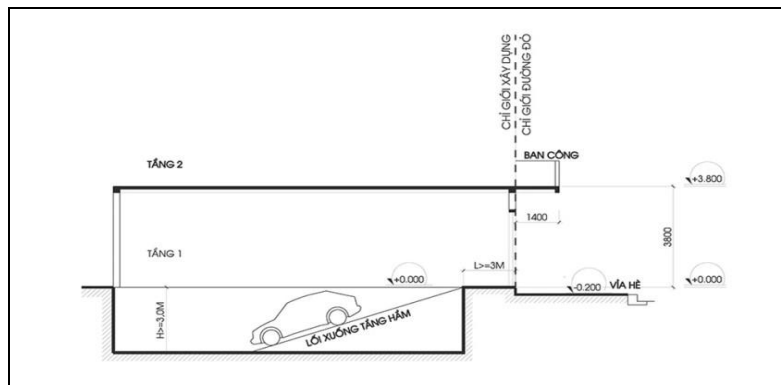
a. Nhà ở liên kế

- Kích thước lô đất:
 - + Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 5 m;
 - + Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 4 m;
- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.
- Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liên kế nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liên kế phải đảm bảo ≥ 4 m.
- Hình thức kiến trúc: Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà, dãy nhà đồng nhất về độ cao các tầng và hình thức mái, kiểu dáng kiến trúc và xây dựng

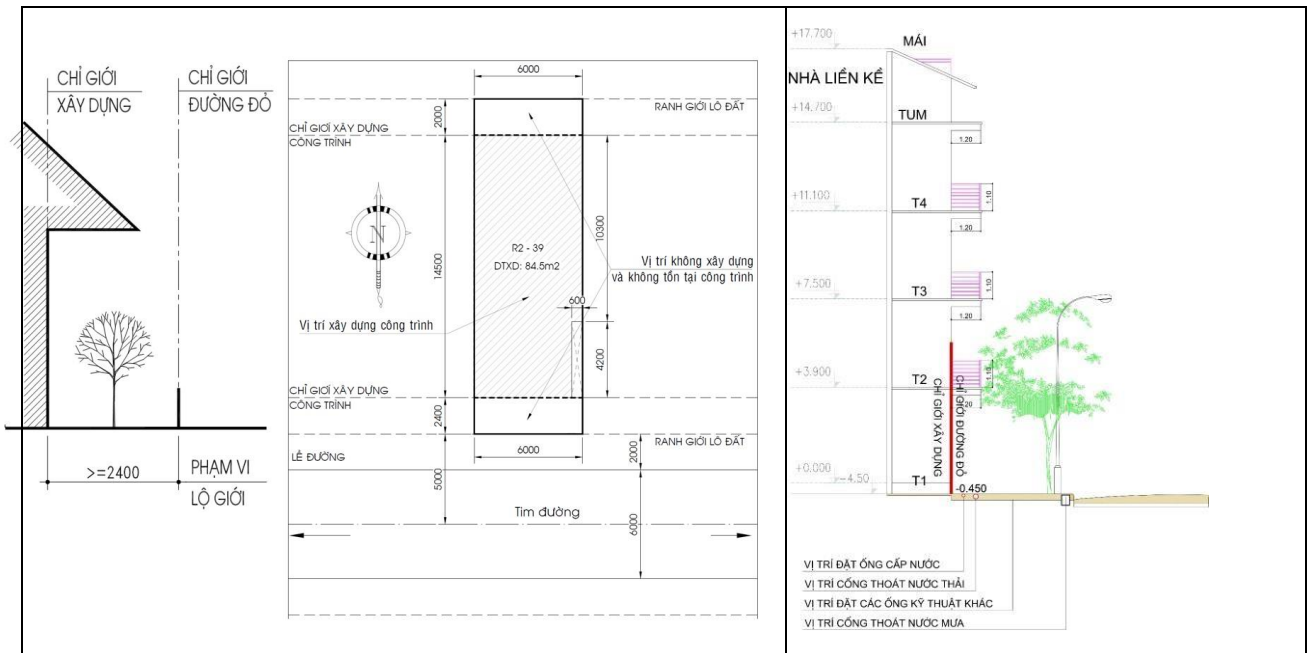
thống nhất theo thiết kế mẫu kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.



- Hệ số sử dụng đất không vượt quá 6 lần.
- Trường hợp có tầng hầm:
 - + Đỉnh ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

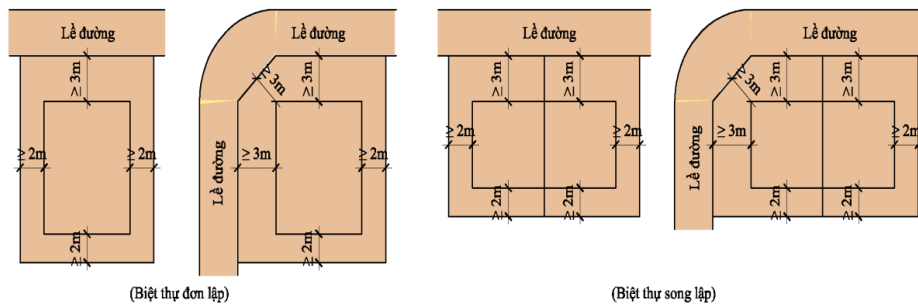


- + Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.
- (*) Trường hợp nhà ở liên kế có sân vườn thì kích thước tối thiểu (tính từ mặt nhà đến chỉ giới đường đỏ) của sân trước là 3m và thống nhất theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trường hợp có thêm sân sau thì kích thước tối thiểu của sân sau là 2,0m.



b. Nhà biệt thự

- Diện tích lô đất xây dựng biệt thự: Tối thiểu 300m².
- Số tầng: tối đa 3 tầng (không bao gồm tầng tum, tầng hầm, bán hầm).
- Chỉ giới xây dựng công trình biệt thự:



+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới: không nhỏ hơn 3m;

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.

- Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng nhưng đồng nhất trong từng khu, từng dãy nhà về số tầng cao, phong cách kiến trúc, màu sắc mặt đứng. Khuyến

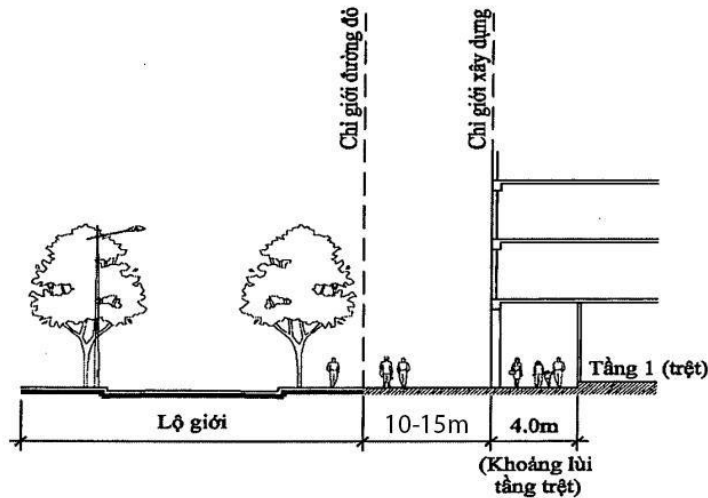
khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào.



- c. Nhà ở chung cư thương mại
 - Diện tích khu đất tối thiểu: 5.000m². (Quy chuẩn quy định diện tích khu đất tối thiểu 3.000m²).
 - Mật độ xây dựng tối đa: 70%. (Quy chuẩn tối đa 70%)
 - Tỷ lệ đất trồng cây xanh: Tối thiểu 20%.
 - Hệ số sử dụng đất: Tối đa 13 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đường có lộ giới dưới 30m: Lùi tối thiểu 06m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Đường có lộ giới trên 30m: Lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Đường có lộ giới trên 40m: Lùi tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Các cạnh còn lại của khu đất: Khoảng lùi phải đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường PCCC theo quy định (nhưng không được nhỏ hơn 4m).
 - Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ.
 - Phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.
 - Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

- Đối với các chung cư có tầng trệt dùng để bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, khuyến khích bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng.



3.4. Khu dân cư quy hoạch mới

Được lập Quy hoạch chi tiết theo danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch của đề án quy hoạch phân khu; Danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch của đề án quy hoạch chung.

- **Lập cho nhóm nhà ở:** Tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

3.5. Khu cải tạo chỉnh trang

a. Nguyên tắc chung

- Khu cải tạo, chỉnh trang phải được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Công tác quy hoạch cải tạo chỉnh trang phải đảm bảo khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận; không gây tác động, ảnh hưởng xấu đến chất lượng hệ thống hạ tầng hiện hữu.
- Quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh phải quy hoạch theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới.
- Các tuyến đường phố mở mới hoặc các tuyến đường phố cải tạo mở rộng phải quy hoạch, thiết kế các công trình tiếp giáp với tuyến đường đồng bộ với các công trình liền kề, đảm bảo mỹ quan chung trên toàn tuyến; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phải tính toán đến hiện trạng hình dạng các lô đất không đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và an toàn trong xây dựng để điều chỉnh, hợp khối;
- Các công trình nằm trong các lô đất không tiếp giáp với tuyến đường phố (mở mới, tuyến cải tạo mở rộng, tuyến đường hiện hữu) phải được quy hoạch đảm bảo cho mọi công trình phải được thông gió, chiếu sáng, thuận lợi về giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn về phòng cháy và tiếp cận được với các phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy.

3.6. Công trình công cộng

- Quy hoạch sử dụng đất phải ưu tiên quỹ đất cho việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo tiếp cận dần đạt đến chỉ tiêu của các khu vực đô thị mới;
- Trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì được cho phép giảm các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ - công cộng, nhưng không quá 50% chỉ tiêu được quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Riêng đối với công trình giáo dục đào tạo phải đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo;
- Về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ - công cộng: Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy chuẩn, cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính phục vụ tối đa 1.000m. Riêng đối với khu vực có địa hình phức tạp, mật độ dân cư thấp bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 2.000m.
 - Về đỗ xe: Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác.

3.7. Công viên cây xanh đô thị:

a. Công viên trung tâm kết hợp TDTT

+ Tầng cao ≤ 2 tầng

+ Mdxđ $\leq 15\%$

- Là mắt xích kết nối các không gian công cộng, thương mại và nhà ở, tổ chức không gian quảng trường lớn nhỏ nhằm trở thành nơi diễn ra các sự kiện lớn của khu vực. kết hợp xây dựng các sân chơi thể dục thể thao, nhà thi đấu,... tạo không gian sôi động, thu hút người dân tham gia rèn luyện sức khỏe.



Công viên trung tâm kết hợp TDTT

- Sử dụng các vật liệu tự nhiên, có sẵn tại khu vực nhằm tạo sự hòa hợp với không gian cũ và mới, thân thiện với môi trường.

b. Công viên cây xanh nhóm ở:

+ Tầng cao ≤ 1 tầng

+ MDXD $\leq 5\%$

- Công viên này được thiết kế đơn giản, yếu tố chính là cây xanh, mảng cỏ và các công cụ thể dục ngoài trời với mục đích làm thông thoáng không gian đô thị, đem mảng xanh vào sâu trong các khu ở, là nơi kết nối người dân khu vực. Khuyến khích người dân tham gia bảo dưỡng và duy trì mảng xanh này.



Công viên trong các khu ở

c. Công viên cây xanh thoát nước:

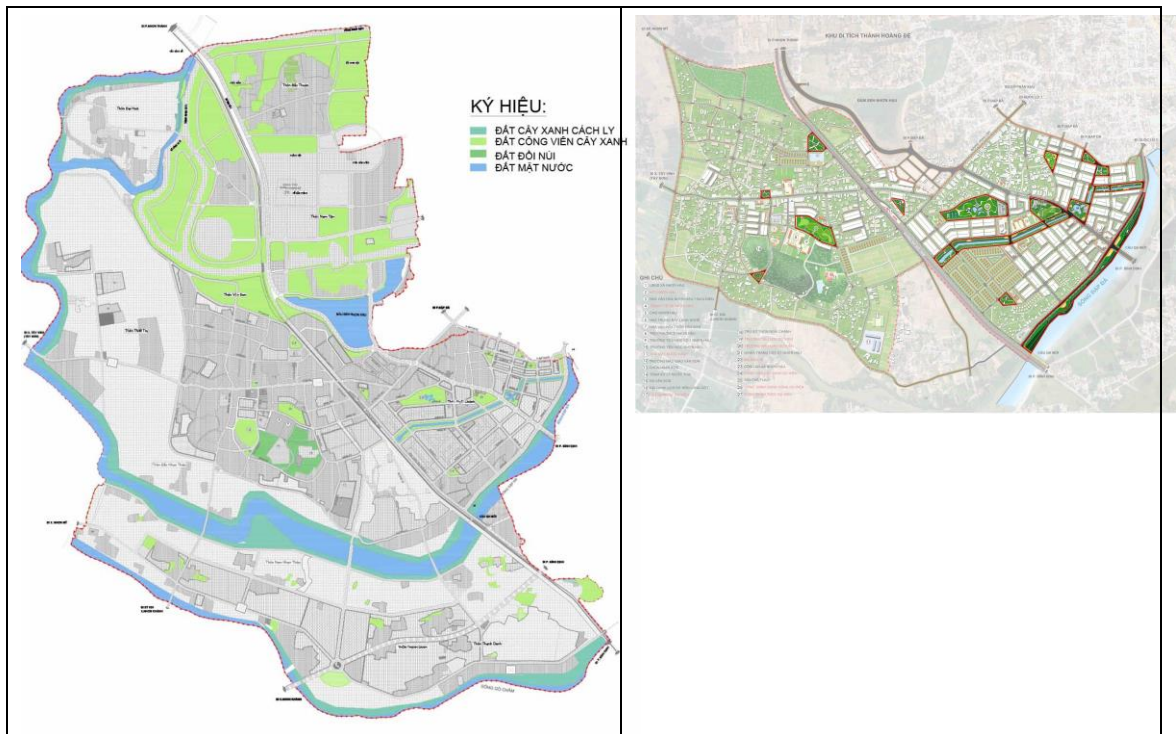
+ Tầng cao ≤ 2 tầng

+ MDXD ≤ 5%

- Mảng xanh có mục đích chính là điều hòa dòng nước định hướng dòng chảy, giữ lại dòng chảy thoát nước tự nhiên cho khu vực. Khi mưa nhiều, khu vực này có vai trò như một miếng bọt biển, hấp thu nước và đưa nước mưa theo dòng chảy đi ra các sông ngoài khu vực, giảm ngập lụt, giảm lượng lớn kinh phí để xây dựng hệ thống hạ tầng, đồng thời tạo không gian kết nối giữa con người với tự nhiên, tăng tính thẩm mỹ cho khu vực.



Hệ thống cây xanh thoát nước đô thị



Hình: Sơ đồ vị trí các mảng xanh đô thị

d. Đất cây xanh hành lang thoát lũ

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

- Mảng xanh có chức năng chính là ngăn lũ sông Đập Đá, sử dụng kè sinh thái để giảm chi phí xây dựng, chống sạt lở, chịu bền tốt. Ngoài ra còn có tác dụng tạo cảnh quan, tổ chức các quảng trường nhằm kết hợp với các không gian mở khác để tăng cường mỹ quan cho đô thị.

- Không xây dựng các công trình ở khu vực này.



Cây xanh hành lang thoát lũ

3.8. Không gian cảnh quan công viên cây xanh mặt nước, cây xanh ven sông, suối

- Hình thành tuyến cảnh quan ven sông hết kết nối với tuyến ven sông suối hiện hữu.

- Kiểm soát khoảng lùi xây dựng công trình ven sông suối theo định hướng chung.

- Bổ sung các tiện ích công trình công cộng trên tuyến như: thiết bị thể dục, chỗ đậu xe, thùng rác.

- Sử dụng các loại cây thông nhất theo toàn tuyến, đảm bảo dễ trồng, dễ chăm sóc



Tạo không gian tiếp cận với mặt nước



Bố trí các tiện ích công cộng



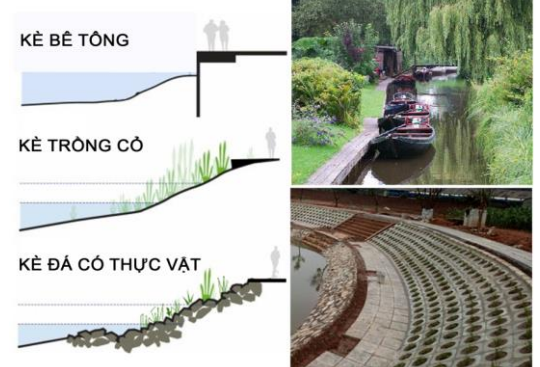
Tạo không gian tự nhiên, gần gũi

Kè sinh thái

- Khuyến khích xây dựng kè sinh thái thay cho kè bê tông chịu lực truyền thống nhằm bảo vệ cảnh quan sinh thái tự nhiên.

- Tác dụng của kè sinh thái: Chống sạt lở, giảm kinh phí duy tu bảo vệ, sức chịu bền.

- Hiệu quả cảnh quan cao, phục hồi môi trường sinh thái.



Cây xanh công viên – vỉa hè.

- Tạo cảnh quan sinh động, mát mẻ và giữ độ thoáng cho tầm nhìn bên ngoài.

- Bổ sung các tiện ích: thiết bị thể dục, chỗ đậu xe, thùng rác, sân vui chơi cho trẻ em,...

- Chọn loại cây đáp ứng tốt về tạo dáng, cao độ, màu sắc, cải tạo tốt điều kiện vi khí hậu của khu vực.

- Cây dễ sống, bền vững và không khó chăm sóc, khả năng thích nghi và phát triển tốt trong môi trường đô thị bị ô nhiễm, đất đai nghèo dinh dưỡng; cây tăng trưởng không quá nhanh hoặc quá chậm.

- Cây rễ cọc, rễ ăn sâu, không bạnh vè phá hủy kết cấu áo đường, vỉa hè và tuynen

- Cây trồng trên vỉa hè phải cao từ 2 – 3m $\geq 3m$, đường kính cổ rễ $\geq 6cm$, cây được bứng không bị bể bầu đất và được bó trong bao tải, cột chặt, bầu đất có kích thước 70x70x70 cm;

- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, không để gió lay gốc làm chết cây. Nọc chống cao tối thiểu 2m, sử dụng 4 cây chống/cây trồng.

- Lựa chọn các loại cây điển hình, dễ chăm sóc, phù hợp với khí hậu miền Nam.

- Điểm nhấn:

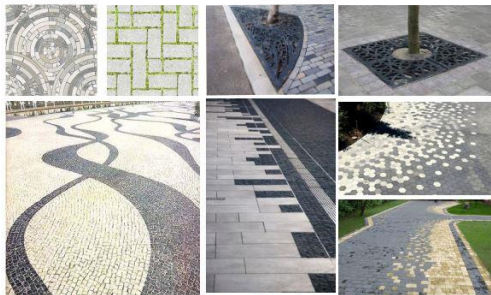
- Khu vực công viên đô thị là điểm nhấn của đô thị. Bố trí quảng trường và các tượng trang trí, phù điều tạo điểm nhấn.



- Các tiện ích đô thị và vật liệu

Tiện ích

LÁT VỈA HÈ - BÓ VỈA



Sử dụng gạch ốp lát hiện đại tạo cảnh quan điểm nhấn, định hướng không gian, thay đổi theo khu vực.

ĐÈN CHIẾU SÁNG



Sử dụng đèn treo trang trí ở các trục đường chính.

TRẠM XE BUÝT



CHỖ NGỒI TRONG ĐÔ THỊ



Vật liệu: Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, vật liệu tự nhiên phù hợp với định hướng phát triển khu vực.

3.9. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất

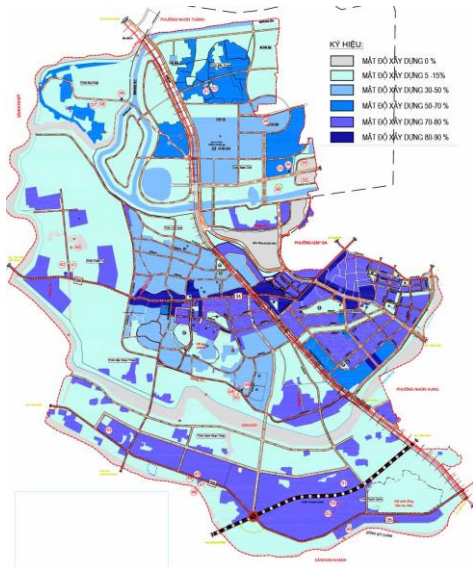
Bảng quy định mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất

STT	Loại đất	Quy hoạch đến năm 2045				
		Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Số tầng	Hệ số sử dụng đất
		(ha)	(%)	(%)	(Tầng)	(K)
1	Đất nhóm nhà ở	88,26	7,19	40÷80	6,0	≤ 6
2	Đất sử dụng hỗn hợp	18,7	1,52	40÷80	2÷10	≤ 8
3	Đất giáo dục	8,36	0,68	≤ 40	1÷3	≤ 1,2
4	Đất văn hóa	2,62	0,21	≤ 40	1÷3	≤ 1,2
5	Đất y tế	0,15	0,01	≤ 40	1÷7	≤ 2,8
6	Đất cơ quan, trụ sở	0,44	0,04	≤ 40	1÷7	≤ 2,8
7	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao	16,52	1,35	≤ 15	1÷3	≤ 0,5
7.1	Đất cây xanh công cộng	14,87	1,21	≤ 5	1÷1,5	≤ 0,5
7.2	Đất thể dục thể thao	1,65	0,13	≤ 25	1÷3	≤ 0,75
8	Đất giao thông	100,1	8,15			
8.1	Đất giao thông nội thị	35,2	2,87			
8.2	Đất giao thông đối ngoại	64,9	5,29			
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,26	0,35	≤ 25	1÷1,5	≤ 0,375
10	Đất cây xanh chuyên dụng	57,9	4,72	≤ 15	1÷3	≤ 0,5
11	Cây xanh sử dụng công cộng	95,81	7,80	60÷75	1÷7	≤ 5,25
12	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	12,61	1,03	≤ 25	1÷5	≤ 1,25
13	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	96,89	7,89	40÷80	1÷2	≤ 1,6
14	Đất công trình dịch vụ - du lịch	7,14	0,58	40÷80	1÷10	≤ 13
15	Đất tôn giáo, di tích	58,83	4,79			
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	52,19	4,25			
17	Đất An ninh	0,16	0,01			
18	Đất Quốc phòng	3,98	0,32			
19	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực phát triển đô thị (Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ **)	451,25	36,76			
19.1	Sản xuất nông nghiệp trong hành lang thoát lũ	94,48	7,70			

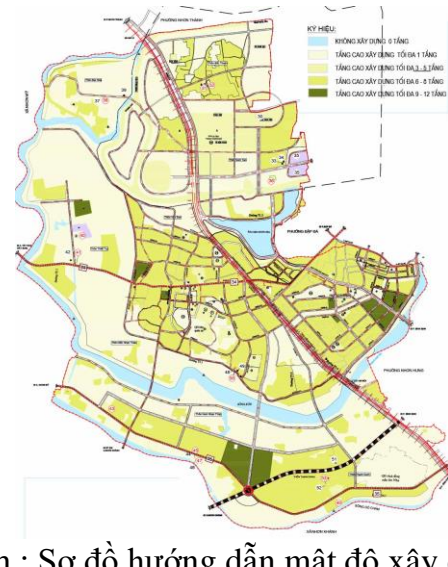
Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

19.2	Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ	356,77	29,06			
20	Đất dự trữ phát triển đô thị	47,48	3,87			
21	Mặt nước	101,97	8,31			
22	Chưa sử dụng	2,1	0,17			
	Tổng cộng	1.227,72	100			



Hình : Sơ đồ hướng dẫn mật độ xây dựng toàn khu



Hình : Sơ đồ hướng dẫn mật độ xây dựng toàn khu

IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Mục tiêu chung

- Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo đầu tư giai đoạn đến năm 2030 và định hướng sau 2045 đạt chuẩn đô thị, đồng thời đảm bảo về lâu dài kết nối quy hoạch chung. Do đó, các tuyến đường trục chính khu vực, đường khu vực có tầm ảnh hưởng quan trọng đến phát triển chung của toàn xã phải được quy hoạch có lộ giới lớn đảm bảo tầm nhìn phát triển. Việc quy hoạch lộ giới nhằm mục đích làm cơ sở để quản lý lộ giới lâu dài, phục vụ việc đầu tư xây dựng đường trong từng giai đoạn phù hợp. Để đáp ứng được nhu cầu phát triển và đạt được tiêu chí cần phải phát triển thêm các tuyến đường liên khu vực để tạo được tính liên hoàn, quy hoạch mở rộng lộ giới để phát triển, đầu tư xây dựng về lâu dài.

- Tập trung phát triển đồng bộ và bền vững mạng lưới giao thông của khu vực phù hợp với định hướng phát triển theo quy hoạch chung thị xã An Nhơn.

b. Quy hoạch mạng lưới giao thông

* Giao thông đối ngoại:

Trục chính Bắc- Nam số 2 có lộ giới 20m÷30m, chiều dài khoảng 4,4km; Trục chính Bắc- Nam số 3 có lộ giới 32m, chiều dài khoảng 1,7km và tuyến Nhơn Hậu- Nhơn Khánh có lộ giới 14m-16m (tùy từng đoạn), chiều dài tuyến khoảng 4,9km là các tuyến giao thông chính theo hướng Bắc- Nam kết nối Nhơn Hậu với Nhơn Hưng, phường Bình Định ở phía Bắc và quốc lộ 19B ở phía Nam.

Các trục ĐH.34 (Đập Đá- Tây Vinh) có lộ giới 20m, chiều dài khoảng 3,0km; ĐH.35 (Tân Dân- Bình Thành) có lộ giới 17m chiều dài khoảng 4,1km và Trục chính Đông- Tây có lộ giới 32m, chiều dài 1,9km là các tuyến giao thông đối ngoại chính của Nhơn Hậu kết nối các địa phương khác theo hướng Đông- Tây.

* Giao thông nội thị:

Căn cứ theo hệ khung giao thông hiện hữu, cập nhật các dự án QHPK, QHCT:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Nhơn Hậu.
- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực thành Hoàng Đế.

Kết hợp giao thông hiện trạng phát triển mạng lưới giao thông phù hợp với định hướng mở rộng đô thị. Gắn kết giữa khu vực hiện hữu với khu vực quy hoạch, tạo thành mạng lưới giao thông hợp lý, tạo thuận tiện cho giao thông vận tải và sinh hoạt của người dân.

- Đường trục chính khu vực: Gồm các tuyến kết nối theo hướng Bắc- Nam kết nối 2 tuyến ĐH.34 với ĐH.35, và các tuyến bao quanh khu vực dân cư hiện hữu, có lộ giới từ 16,0m ÷ 30,0m.

- Đường nhóm nhà ở: Gồm các đường kết nối từ đường chính, đường khu vực đến các nhóm nhà ở. Có lộ giới từ 12m÷20m.

Nối dài tuyến Nhơn Hậu- Nhơn Khánh về phía Bắc để kết nối với xã Nhơn Mỹ, đoạn nối dài lộ giới 16m.

Bổ sung đoạn tuyến trên đường D12 tạo thành tuyến đường bao phân chia khu dân cư và khu vực sản xuất nông nghiệp, lộ giới 16m.

Bổ sung tuyến D24 (lg 24m), D8 (lg 16m) trục chính kết nối về phía Bắc từ trung tâm xã đến thôn Nam Nhạn Tháp, thôn Thanh Danh.

Bổ sung tuyến N21 (lg 24m), tuyến N22 (lg 16m) tạo thành vành đai chắn lũ cho khu dân cư khu vực phía Nam sông Kôn.

Các tuyến đường thuộc quy hoạch phân khu khu vực Nhơn Hậu: tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Đường nội bộ, trục thôn, xóm: quy hoạch mặt đường rộng 3-10m, lộ giới 6m – 20m.

2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

a. San nền:

*** Cơ sở thiết kế:**

Phương án chuẩn bị đất xây dựng 1/2000 Khu vực Nhơn Hậu (Xã Nhơn Hậu - Thị xã An Nhơn - Tỉnh Bình Định) được nghiên cứu trên cơ sở các số liệu và tài liệu sau:

Bản đồ đo đạc địa hình 1/2.000.

Bản đồ quy hoạch chung thị xã An Nhơn được phê duyệt.

Các số liệu về điều kiện tự nhiên của Thị xã An Nhơn và Tỉnh Bình Định do phòng tài nguyên và môi trường cung cấp.

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành của nhà nước.

*** Giải pháp:**

Chọn cao độ xây dựng:

- Theo tài liệu thủy văn và diễn biến mực nước lũ trên sông Kôn và hệ thống sông hiện hữu trên địa bàn thị xã An Nhơn những năm gần đây cho thấy, mực nước sông cao hơn so với những năm trước do biến đổi khí hậu và mực nước biển dâng.

- Nhìn chung đô thị có địa hình đồi núi đa dạng, cao thấp không đồng đều, hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Cốt cao độ san nền tối thiểu khu quy hoạch phải phù hợp với cốt hiện trạng đã có khu vực liền kề để đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung khu vực đồng thời thoát nước mưa, nước mặt tự chảy và không bị ngập úng khi có lũ. Theo kế hoạch quản lý lũ tổng hợp khu vực sông Kôn – Hà Thanh, tỉnh Bình Định (2021-2025) do UBND tỉnh Bình Định ban hành, theo định hướng quy hoạch chung đô thị An Nhơn cao độ nền xây dựng chọn ứng với tần suất lũ $P=5\%$ chọn $H_{xd}=11.00m$.

+ Đối với khu vực có cao độ $< 11.00m$ đắp nền toàn bộ khu vực xây dựng mới và hoàn thiện các khu vực đã xây dựng với cao độ trung bình hiện trạng với chiều cao đắp trung bình từ 1.00m - 3.00m.

+ Đối với khu vực có cao độ $\geq 11.00m$ bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc xuống các sông, suối hiện hữu.

- Độ dốc nền và đường được khống chế như sau:

+ Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $i_{nền}$ min 0,004.

+ Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.

+ Độ dốc dọc đường: $i_{max} = 0,005$, i_{ngang} đường = 0,02.

+ Cao độ san nền thấp nhất đảm bảo không bị ngập úng, thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa.

b. Thoát nước mưa:

- Định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải và kết nối về khu xử lý nước thải tập trung của thị xã theo quy hoạch chung.

- Đối với khu trung tâm xã: tuân thủ QHPK 1/2000 Khu vực Nhơn Hậu đã được phê duyệt, quy hoạch hệ thống thoát nước mưa 2 bên đường giao thông bằng công bê tông cốt thép.

- Đối với các điểm dân cư tại các thôn, gắn với xây dựng đường giao thông thôn xóm, xây dựng các tuyến mương nắp đan, mương hở, rãnh thoát nước hai bên đường.

Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa.

Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ. Nước mưa được thu gom sau đó dẫn ra các điểm xả nước mưa đầu nối vào các mương thủy lợi, sông, suối hiện có trong khu vực.

Hệ thống thoát nước mưa xây dựng mới kết hợp với hiện trạng bằng cống BTCT, phương pháp nối cống ngang đỉnh.

Chiều sâu chôn cống tối thiểu: 0.5-0.7m.

Chia khu quy hoạch thành 8 lưu vực chính, hướng nước thoát xuống Bàu Sen Nhơn Hậu và ra sông La Vĩ và sông Côn.

Tính toán thủy văn, thủy lực mạng lưới thoát nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn: $Q = q.F.b.Y$

Trong đó:

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

b : Hệ số phân bố mưa.

Y: Hệ số dòng chảy.

F: diện tích lưu vực (ha)

Chu kỳ tràn cống $P = 2$

Độ đầy cống tính toán $h/d = 0.8$

c. Thống kê khối lượng

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA			
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỐNG TRÒN D800	M	9537
2	CỐNG TRÒN D1000	M	19961
3	CỐNG TRÒN D1200	M	2795
4	CỐNG TRÒN D1500	M	3347
5	CỐNG TRÒN D2000	M	2451

6	CỔNG MƯƠNG B1600	M	460
7	CỔNG MƯƠNG B2000	M	567
8	CỔNG MƯƠNG B2500	M	353
9	CỬA XẢ	VỊ TRÍ	21

3. Hệ thống cấp nước sinh hoạt

a. Căn cứ thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình - tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn - tỉnh Bình Định đến năm 2045.

b. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế

Xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh đảm bảo đáp ứng đầy đủ và liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt, sản xuất, tưới cây, tưới đường... của khu vực.

Hệ thống cấp nước đảm bảo tính chủ động trong đầu tư xây dựng và thuận tiện trong vận hành, quản lý.

Thiết kế cấp nước phải bảo đảm tiêu chuẩn về cung cấp nước và phải cung cấp nước sạch đã qua xử lý.

c. Các chỉ tiêu kỹ thuật, nhu cầu dùng nước

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người.ngày

Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: Lấy bằng 15% nước sinh hoạt

Chỉ tiêu cấp nước tưới cây, rửa đường: Lấy bằng 8% nước sinh hoạt

Chỉ tiêu cấp nước tiểu thủ công nghiệp địa phương: Lấy bằng 10% nước sinh hoạt

Nước dự phòng, thất thoát: 15% Q chung

Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 3.775 m³/ngày.

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu Q (m ³ /ngđ)
1	Nước sinh hoạt	18.800 người	120 l/ng.ngđ	2256
2	Nước công cộng và dịch vụ khác		15% Qsh	338.4
3	Nước tưới cây, rửa đường		8% Qsh	180.5

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

4	Nước tiêu thụ công nghiệp		10% Qsh	225.6
5	Nước dự phòng rò rỉ		15% (Q1-4)	450.1
	Tổng nhu cầu Q			3451
6	Nước cứu hỏa	2 đám cháy	54m ³ /h * 3h	324
Tổng cộng				3.775

d. Định hướng quy hoạch cấp nước

Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy cấp nước Nhơn Mỹ - Nhơn Hậu (công suất 2035: 13500 m³/ngđ) thông qua tuyến ống D200 và D300.

Quy hoạch hệ thống:

- Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch như sau:

- Đầu tư, xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối khu vực D160 đấu nối với tuyến ống truyền tải D200 và D300 để cấp nước sinh hoạt cho người dân.

- Chọn các tuyến ống cấp nước phân phối chính D160 và các tuyến nhánh D110 cung cấp cho các công trình.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới cắt kết hợp với mạng vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục.

- Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,7÷1,0m và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1÷3m/s (khi có sự cố cháy), áp lực trên mạng H=70m. Trước khi đưa vào sử dụng phải thử áp lực của đường ống xem đường ống trong mạng lưới có bị rò rỉ hay không.

Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy theo tiêu chuẩn QCVN 06:2021/BXD, q=15(lít/s) cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy. Dựa vào hệ thống cấp nước chính bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa 2 trụ cứu hỏa khoảng 100 - 150m.

- Trong trường hợp có cháy lớn xảy ra, có thể bổ sung thêm nguồn nước mặt từ các sông, hồ, ao trong khu vực quy hoạch.

e. Thống kê khối lượng

BẢNG KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC			
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG HDPE D300	M	5607
2	ỐNG HDPE D200	M	6223
3	ỐNG HDPE D160	M	20244
4	ỐNG HDPE D110	CÁI	17195

5	NHÀ MÁY NƯỚC QUY HOẠCH	TRẠM	1
6	TRỤ CỨU HỎA	CÁI	270

4. Hệ thống cấp điện

a. Cơ sở thiết kế:

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành năm 2010.

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.

Đồ án quy hoạch phát triển và cải tạo lưới điện tỉnh Bình Định giai đoạn 2016 – 2025 có xét đến năm 2035.

Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xem xét đến 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành tại Quyết định Số 1028/QĐ-TTg ngày 21/07/2011.

TCXDVN 333 - 2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

Và các tiêu chuẩn ngành liên quan khác...

b. Phụ tải điện:

Phụ tải điện khu quy hoạch gồm các thành phần : dân dụng và công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng...

Chỉ tiêu cấp điện: Áp dụng cho đô thị loại III.

Phụ tải dân dụng chỉ tiêu cấp điện 500 W/người.

Phụ tải công trình công cộng, dịch vụ lấy 35% điện sinh hoạt.

Bảng tổng hợp phụ tải điện của khu vực quy hoạch như sau:

Bảng tính toán nhu cầu dùng điện đến năm 2045						
ST T	Phụ tải sử dụng điện	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu công suất (kw)		Tổng công suất (kw)
1	Điện sinh hoạt	18.800	Người	500	w/người	9.400
2	Điện công cộng, dịch vụ	35% sh				3.290
3	Đất cây xanh	143,98	ha	10	kw/ha	1.440
4	Đất giao thông	196,26	ha	12	kw/ha	2.355
5	Công nghiệp, TTCN	4,59	ha	150	kw/ha	689
6	Hệ số đồng thời	0,7				12.021
7	Dự phòng (10%) + tổn hao (5%)	15%				1.803
Tổng công suất (Kw)						13.825

- Tổng nhu cầu dùng điện sinh hoạt toàn đô thị đến năm 2045 là 13.270kW.

- Tổng nhu cầu dùng điện sinh hoạt, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đến năm 2045 là 13.825kW.

Nguồn điện :

- Nguồn cấp điện là tuyến trung thế 22kV từ trạm An Nhơn có công suất

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

(25+63)MVA dự kiến nâng công suất lên 2x63MVA vào năm 2035

- Định hướng xây dựng thêm trạm 110/22kV An Nhơn 2 có công suất dự kiến 1x40MVA vào năm 2025, đến năm 2035 nâng công suất trạm lên 1x63MVA.

c. Định hướng quy hoạch:

- Lưới trung thế 22kV và trạm hạ áp:

Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại, cải tạo nâng công suất và nâng cấp lên điện áp 22kV, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường.

Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới Quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14 mét.

Định hướng về sau, sẽ chuyển các tuyến dây 22kV đi trên không sẽ chuyển thành hệ thống cáp ngầm và tuyến đường dây 22kV trong các khu dân cư mới được bố trí đi ngầm.

Tổng công suất trạm hạ thế trong toàn khu là 16.264kVA. Các trạm là loại trạm treo, hoặc trạm 1 cột thép. Sử dụng sơ đồ bảo vệ dùng FCO và LA.

Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 350m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

- Lưới hạ thế 0,4kV cung cấp cho các hộ tiêu thụ:

Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này dùng cáp nhôm bọc cách điện (cáp vặn xoắn ABC), đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5 mét và theo hệ trụ của tuyến điện 22kV. Bán kính cấp điện của mỗi trạm khoảng 350 mét. Định hướng, trong các khu dân cư mới hệ thống cấp điện sinh hoạt được bố trí đi ngầm.

- Lưới điện chiếu sáng hệ thống giao thông:

Mạng lưới chiếu sáng các trục đường chính của khu đô thị và các khu dân cư được bố trí đi ngầm hoặc đi nổi. Cấp chiếu sáng đi ngầm sử dụng cáp hạ thế ruột đồng CU/XLPE/PVC-0,6kV, luồn trong ống PVC chôn dưới đất và đèn đường là loại đèn LED đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao 7 mét đến 12m, tùy theo lộ giới đường giao thông; Đối với hệ chiếu sáng đi nổi, cấp chiếu sáng sử dụng cáp vặn xoắn ABC ruột nhôm, cấp chiếu sáng được treo trên các hệ trụ BTLT của tuyến điện sinh hoạt và tuyến điện 22kV. Khoảng cách trung bình 25m đến 30 mét dọc theo đường.

Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên đối diện, hai bên so le hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường.

d. Thống kê khối lượng

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN			
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG

1	TUYẾN ĐƯỜNG DÂY 22KV QH MỚI	M	35.567
2	TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV HIỆN TRẠNG	TRẠM	10
3	TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV QH MỚI	TRẠM	34

5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a. Tiêu chuẩn áp dụng

Quyết định của Thủ tướng Chính phủ 32/2012/Qđ-TTg phê duyệt “Quy hoạch phát triển viễn thông và internet Việt Nam đến 2020”.

Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật Viễn thông thụ động tỉnh Bình Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 29/3/2017.

QCVN 33:2019/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

TT 14/2013/BTTTT: thông tư hướng dẫn việc lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tại địa phương

TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật chung.

TCVN 8696:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật.

TCVN 8697:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật.

TCVN 8699:2011: Mạng viễn thông. Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm. Yêu cầu kỹ thuật.

TCVN 8700:2011: Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật.

TCVN 68-174: 1995 “Quy phạm chống sét và tiếp đất cho các công trình viễn thông”

Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecom- munications Union -Telecommunication Standardization Sector.

Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

Dự kiến nhu cầu

Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu quy hoạch sẽ được cấp từ bưu điện thị xã An Nhơn.

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho vực

b. Nguồn và cơ sở thiết kế

Từ tổng đài Bưu điện An Nhơn có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch. Từ đây sẽ đấu nối với bộ truy nhập thuê bao số và cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang đưa tới các từng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử

dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

c. Giải pháp quy hoạch

Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

Mục tiêu:

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào khu quy hoạch.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ, đường truyền dữ liệu tốc độ cao cho các cơ quan, văn phòng, hộ dân trong khu vực.

- Lắp đặt hệ thống công chờ đi ngầm cho truyền hình cáp trong tương lai.

Hình thức:

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

- Các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến công bề để đưa tới đến chân các công trình.

Quy mô:

- Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:

Cáp:

- Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài Bưu điện thị xã An Nhơn đưa tới khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp quang đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp).

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là thuận nhất.

- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân, khu kinh doanh

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là thuận nhất.

- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân, khu kinh doanh trong khu quy hoạch mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp quang tới tận công trình.

Tuyến công bề:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:

- Tuyến ống đường trục: Ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D110 với số lượng ống từ 1 hoặc 2 ống tùy đoạn.

- Ống phân phối: Ống phối đi từ hầm cáp viễn thông đến ranh giới giữa các nhà dân trong phạm vi cung cấp dịch vụ sẽ sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D40/30 với số lượng ống từ 1 đến 8 ống tùy đoạn.

- Bể cáp trong khu vực sử dụng bể xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp

ống, khoảng cách các bể cấp trung bình từ 70m đến 120m.

- Các tuyến công bể sẽ được đi ngầm dưới độ sâu >0,5m. Những vị trí lắp đặt ống chờ cấp qua đường thì lắp ống lồng thép chịu lực chôn sâu trên 0.7m.

- Các tuyến cấp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cấp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.

Hệ thống cột ăng ten:

- Các khu vực đô thị, khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).

- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).

- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.

- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

d. Nhu cầu thông tin liên lạc:

STT	Hạng mục	Số lượng (người)	Dự kiến thuê bao (người-thuê bao/ha)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	18.800	50 thuê bao/100 người	9.400
3	Tổng thuê bao	9.400		
4	Dự phòng 10%	940		
TỔNG NHU CẦU		10.340		

6. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang

a. Các chỉ tiêu kỹ thuật và cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- TCXD 7957-2023: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- QCVN 40: 2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam về nước thải công nghiệp.

- Nghị định số: 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu.

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn - tỉnh Bình Định đến năm 2045.

b. Quy hoạch thoát nước thải

Tính toán lưu lượng thải nước:

- Chỉ tiêu thu gom nước thải sản xuất bằng 80% lưu lượng nước cấp.

Bảng thống kê nhu cầu thải nước toàn khu:

TT	Thành phần thải nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Lượng thải (m ³ /ngđ)
1	Nước thải sinh hoạt dân cư	18.800 người	120 l/ng-ngđ	1805
2	Nước thải công trình và dịch vụ công cộng		15% Qsh	271
3	Cộng (1,2)			2076
	Tổng lưu lượng tính toán			2.076

Tổng lưu lượng nước thải toàn đô thị đến 2045 là **2.076** m³/ngàyđêm.

*** Mạng lưới thu gom nước thải:**

Toàn bộ nước thải từ các khu dân cư, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tập trung số 2 theo định hướng quy hoạch chung thị xã An Nhơn.

Hệ thống công thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nghĩa là mạng lưới thoát nước thải không đi chung với mạng lưới thoát nước mưa.

Đường cống thoát nước bản là cống tròn, sử dụng cống BTCT hoặc HDPE, cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu là 0,7m và độ sâu tối đa không quá 6m.

Các tuyến cống hoàn toàn tự chảy với độ dốc tiêu chuẩn 1/D, vận tốc tối thiểu 0,4m/s.

*** Xử lý nước thải:**

Nước thải trong khu quy hoạch được xử lý như sau:

Đối với nước thải sinh hoạt: được xử lý cục bộ qua bể tự hoại tại công trình trước khi thải ra hệ thống thu gom nước bản riêng sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung.

Nước thải công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Đối với tiểu thủ công nghiệp địa phương, nước thải phải xử lý cục bộ đạt TCVN 40-2011/BTNMT cột B, sau đó xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

Nước thải từ các trang trại, gia trại chăn nuôi được xử lý như sau: Xây dựng hệ thống hầm bioga để xử lý chất thải chăn nuôi kết hợp với bể lắng lọc nước thải, đảm bảo nước thải từ các khu chăn nuôi không gây ô nhiễm môi trường.

Nước thải các cơ sở y tế cần phải được xử lý đạt tiêu chuẩn của Bộ Y tế và khử trùng trước khi xả vào hệ thống cống của đô thị.

c. Thống kê khối lượng

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỔNG HDPE D500	M	1105
2	CỔNG HDPE D400	M	1281
3	CỔNG HDPE D300	M	34196
4	TRẠM BƠM NƯỚC THẢI	TRẠM	3
5	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	TRẠM	1
6	HỒ GA THU, THĂM KẾT HỢP	CÁI	1220

d. Quy hoạch thu gom chất thải rắn

Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 0,9 kg/người.ngày

Tổng khối lượng chất thải rắn thu gom của khu quy hoạch khoảng **19.5** tấn/ngày.

Tổng lượng chất thải rắn tính toán:

TT	Thành phần thải	Tiêu chuẩn	Lượng thải (tấn/ngđ)
1	CTR sinh hoạt đô thị	0,9 kg/ngđ	16.92
2	CTR dịch vụ công cộng	15% CTRsh	2.54
	Làm tròn		19.5

(Chất thải rắn công nghiệp được tính toán và xử lý theo các dự án riêng)

Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình nhằm giảm khối lượng xử lý, bố trí thùng rác có nắp đậy tại các góc đường cho nhóm nhà ở sau đó thu gom bằng các xe chuyên dụng đưa về trạm trung chuyển rác thải sinh hoạt, sau đó đưa đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn Nhơn Hòa tại phường Nhơn Hòa.

- Khuyến khích các hộ chăn nuôi nhỏ lẻ xây dựng hầm biogas xử lý chất thải chăn nuôi, đảm bảo vệ sinh môi trường.

e. Nghĩa trang

- Hiện trạng xã đã đóng cửa các nghĩa trang tự phát, nhỏ lẻ, xen kẹt giữa các khu dân cư. Hiện nay, có 01 nghĩa trang liệt sĩ đang hoạt động, tiến hành cải tạo trồng cây xanh cách ly xung quanh đảm bảo vệ sinh môi trường, xây dựng các công trình công cộng.

- Vận động nhân dân chôn cất và di dời các nghĩa trang trong khu dân cư về Nghĩa trang nhân dân Nam An Nhơn theo định hướng quy hoạch chung An Nhơn.

PHẦN 4. DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN

I. CÁC CHƯƠNG TRÌNH ƯU TIÊN

1. Hệ thống giao thông

- Hoàn thiện hệ thống trục chính Đông – Tây.
- Chinh trang các tuyến đường khác và ngõ hẻm thuộc nội thị.
- Trục Bắc – Nam số 3: Từ đường Ngô Gia Tự đến Ngã Chánh lộ giới 32m sau đó nhập vào trục Bắc - Nam số 2; Cầu trên tuyến.
- Nâng cấp tuyến Huyện Trần Công Chứa (từ Lê Duẩn đến Trục Bắc - Nam số 2); Đường Đập Đá - Tây Vinh

2. Tiêu thoát nước và kiểm soát lũ

- Bổ sung kè sông Đập Đá đoạn phía bắc giáp trung tâm mới xã Nhơn Hậu từ đường sắt đến phía tây cầu Đập Đá cũ.

3. Cấp nước

- Xây dựng trạm cấp nước Nhơn Hậu, cung cấp trước mắt cho khu vực Nhơn Hậu công suất $Q = 2900 \text{ m}^3/\text{ngày}$
- Đầu tư mới và cải tạo mạng lưới đường ống cấp nước $\Phi 300$ - $\Phi 150$.

4. Cấp điện

- Xây dựng mới trạm 110/22kV – An Nhơn 2, công suất 1x40MVA.
- Cải tạo lưới phân phối và hệ thống chiếu sáng ngõ hẻm

5. Thoát nước bản, quản lý CTR và Nghĩa trang:

- Chinh trang, xây dựng bổ sung nghĩa trang nhân dân Nam An Nhơn tại Núi Đất Nhơn Phong.

II. CẢI TẠO, NÂNG CẤP, CHỈNH TRANG KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN NAY

- Phát triển các khu dân cư mới tạo vốn để xây dựng kết cấu hạ tầng.
- Khu dân cư mới, chỉnh trang các nhóm nhà ở theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.
- Phát triển, chỉnh trang cơ sở hạ tầng các khu vực trung tâm Nhơn Hậu.
- Bổ sung thêm các khu dân cư mới tại các khu vực trung tâm xã bao gồm khu vực công viên, hoa viên cây xanh kết hợp công trình TDTT kết hợp khu vui chơi giải trí;
- Xây dựng công viên chuyên đề Hồ Sen tại Nhơn Hậu, kết hợp với bảo tồn di tích thành hoàng đế.
- Duy trì, xây dựng sân vận động tại các xã gồm 10 xã, quy mô 1ha/svđ, kết hợp khu vui chơi giải trí.
- củng cố, xây dựng thêm các phòng chức năng theo tiêu chí phường cho hệ thống giáo dục.

III. DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

Phụ lục 1: DANH MỤC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN BỔ SUNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THỜI KỲ 2021 - 2030

Đơn vị tính: ha

STT	Hạng mục	Loại đất	Diện tích	Địa điểm (đến cấp xã)	Cơ quan đăng ký	Căn cứ pháp lý
1	Đất giao thông		7,19			
1.1	Xây dựng công trình đường giao thông từ xóm Sở Tây đến giáp đường gom đường sắt	DGT	1,4	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Nghị quyết số 06/NQ-HĐND Ngày 25/07/2023 của HĐND xã Nhơn Hậu
1.2	Mở rộng, BTXM tuyến đường từ Miếu An Xuân đến giáp đường sắt	DGT	1,2	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Nghị quyết số 06/NQ-HĐND Ngày 25/07/2023 của HĐND xã Nhơn Hậu
1.3	Mở rộng, BTXM tuyến đường từ Miếu Thạch Bàn đến miếu An Xuân	DGT	2,1	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Địa phương chưa cung cấp
1.4	Mở rộng, BTXM tuyến giao thông từ nhà ông Việt đến nhà ông Kiên, thôn Bắc Thuận	DGT	0,13	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Nghị quyết số 06/NQ-HĐND Ngày 25/07/2023 của HĐND xã Nhơn Hậu
1.5	BTXM đường nội đồng từ đám Bông Gòn đến giáp đường BTXM nội đồng, thôn Bắc Nhạn Tháp	DGT	0,14	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Nghị quyết số 06/NQ-HĐND Ngày 25/07/2023 của HĐND xã Nhơn Hậu
1.6	BTXM đường nội đồng từ nhà ông Việt đến nhà ông Bình, thôn Bắc Thuận	DGT	0,11	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Địa phương chưa cung cấp
1.7	BTXM đường nội đồng từ gò Duối đến cầu Bà Âm, thôn Thạnh Danh	DGT	0,31	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Nghị quyết số 06/NQ-HĐND Ngày 25/07/2023 của HĐND xã Nhơn Hậu
1.8	xây dựng công trình đường giao thông từ đường ĐH34 đến giáp đường Nhơn Hậu - Nhơn Khánh	DGT	1,8	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	Địa phương chưa cung cấp
2	Đất ở tại nông thôn		5,91			
2.1	Các Điểm dân cư xen kẹt xã Nhơn Hậu	ONT	1,4	Xã Nhơn Hậu	UBND xã Nhơn Hậu	

2.2	Khu dân cư phía Đông Bàu sen (Giai đoạn 2) phường Đập Đá và xã Nhơn Hậu	ODT	3,2	Phường Đập Đá và xã Nhơn Hậu	Phòng QLĐT	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đập Đá được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 7555/QĐ-UBND ngày 05/11/2020
2.3	KDC phía đông bàu Sen phường Đập Đá và xã Nhơn Hậu (bổ sung)	ODT	1,31	phường Đập Đá, xã Nhơn Hậu	Phòng QLĐT	

III. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

- Tranh thủ các nguồn vốn đầu tư từ ngân sách các cấp.
- Ngân sách từ các nguồn thu trên địa bàn và thu từ bán đấu giá quyền sử dụng đất để ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Vận động các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nông thôn mới; nhất là vận động hộ gia đình tham gia đóng góp dưới hình thức tham gia đóng góp công lao động, đóng góp bằng tiền, hiến đất...
- * Nguồn ngân sách chỉ đầu tư đối với một số dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, còn lại các dự án được kêu gọi đầu tư từ các cá nhân, tổ chức.

PHẦN 5. KẾT LUẬN

I. KẾT LUẬN

Đồ án đã xác định các yêu cầu định hướng phát triển cũng như nhu cầu xây dựng phân khu, khu vực Nhơn Hậu hướng đến phát triển bền vững, hiện đại, hội nhập với sự phát triển kinh tế xã hội. Với mục tiêu xây dựng thị xã An Nhơn trở thành thành phố trong tương lai.

Lập quy hoạch lần này đã kết nối toàn bộ ranh giới xã Nhơn Hậu với sự phát triển của thị xã An Nhơn cũng như các khu vực lân cận. Các đầu nối giao thông cập nhật các quy hoạch đã được duyệt và đề xuất những vị trí kết nối mới nhằm kiến tạo thêm các động lực phát triển mới cho khu vực. Nghiên cứu về định hướng phát triển không gian và định hướng quy hoạch khung hạ tầng kỹ thuật của đồ án QHC thị xã An Nhơn đến năm 2045 và các đồ án, đề án liên quan về phân vùng phát triển, khung giao thông chính đô thị, hệ thống công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Từng bước hoàn thiện và đáp ứng các tiêu phát triển đô thị trong tương lai.

II. KIẾN NGHỊ

Lập các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực phát triển theo quy hoạch phân khu, chú trọng các khu vực hình thành dự án động lực nhằm kêu gọi đầu tư để hình thành xu hướng phát triển.

Lập kế hoạch, chương trình và các khu vực phát triển trong khu vực quy hoạch, xây dựng lộ trình, kế hoạch cụ thể để phát triển đô thị trong giai đoạn từ khi phê duyệt đến năm 2045.

Trên đây là nội dung của thiết kế đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn. Kính trình phòng Quản lý Đô thị thẩm định và trình UBND thị xã An Nhơn phê duyệt để làm cơ sở thực hiện theo các bước tiếp theo ./.

PHỤ LỤC

Phụ lục 01: Danh mục QHCT/QHPK đã phê duyệt tích hợp vào QHPK

- Bảng 01: Thống kê danh mục QHCT/QHPK đã phê duyệt tích hợp vào QHPK

TT	Danh mục QHCT/QHPK	Địa điểm	Diện tích		Tỷ lệ	Ghi chú
			QHPK	QHCT		
			ha	ha	%	Tại Quyết định
I+II	Tổng cộng		583,23	12,21	2,1	
I	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu		283,23	12,21		Số:9480/QĐ-UBND ngày 02tháng 11 năm 2023
II	Quy hoạch khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn		300,0			Số: 2419/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 6 năm 2021
1	Quy hoạch khu dân cư Ngãi Chánh 4 (giai đoạn 2)	Ngãi Chánh		1,9		số:8473/QĐ-UBND, ngày 03/12/2020
2	Khu quy hoạch dân cư Ngãi Chánh 4	Ngãi Chánh		3,24		3342/QĐ-UBND, ngày 07/7/2017
3	Khu dân cư Gò xóm Tiện	Bắc Nham Tháp		1,01		số 2899/QĐ-UBND ngày 01/11/2010
4	Khu dân cư Ngãi Chánh 3	Ngãi Chánh		4,92		số 2867/QĐ-UBND ngày 19/6/2015
5	Quy hoạch các vị trí đất trống xen kẹt trong khu dân cư nông thôn xã Nhơn Hậu năm 2017 (Vị trí 4)	Vân Sơn		0,534		số 3805/QĐ-UBND ngày 10/8/2017
6	Quy hoạch các vị trí đất trống xen kẹt trong khu dân cư nông thôn xã Nhơn Hậu năm 2017 (Vị trí 3)	Vân Sơn		0,167		số 3718/QĐ-UBND ngày 03/8/2017

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

7	Quy hoạch các vị trí đất trồng xen kẹt trong khu dân cư nông thôn xã Nhơn	Vân Sơn		0,254		số 3980/QĐ-UBND ngày 16/8/2017
	Hậu năm 2017 (Vị trí 5)					
8	Điểm dân cư thuộc thôn Bắc Nhạn Thấp, xã Nhơn Hậu	Bắc Nhạn Thấp		0,185		số 197/QĐ-UBND ngày 09/01/2020

Phụ lục 02 : Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt

1. Quy hoạch sử dụng đất khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế (đã phê duyệt tại Quyết định Số: 2419/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 6 năm 2021)

Bảng : Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	81,0	16,86
1.1	Đất ở hiện trạng	65,41	
1.2	Đất ở mới	4,80	
1.3	Đất ở kết hợp dịch vụ	10,79	
2	Đất di tích, tôn giáo	85,78	17,85
3	Đất công cộng - dịch vụ thương mại	28,82	6,15
3.1	Đất công trình công cộng phục vụ du lịch	6,93	
3.2	Đất thương mại dịch vụ	10,98	
3.3	Đất công trình dịch vụ gắn với lịch sử, văn hóa	11,11	
3.4	Đất giáo dục	0,74	
4	Đất cây xanh - mặt nước	223,83	46,58
4.1	Đất công viên	103,83	
4.2	Đất cây xanh cảnh quan	95,81	
4.3	Đất mặt nước	24,19	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,17	0,04
6	Đất giao thông	57,22	11,91
	Tổng cộng	480,55	100,00

2. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu (Đã phê duyệt tại Quyết định Số:9480/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2023)

Bảng : Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu đạt được
		(ha)	người	(m ² /người)
1	Đất nhóm nhà ở	148,17		53,5
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>107,02</i>	3200	63,5
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>41,15</i>	8800	51,1
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	6,32		
3	Đất y tế	0,15		
4	Đất văn hóa	0,42		
5	Đất thể dục thể thao	0,3		
6	Đất giáo dục	6,18		
7	Đất công trình công cộng	0,35		
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12,21		

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

9	Đất cây xanh chuyên dụng	3,41		
10	Đất cơ quan, trụ sở	0,44		
11	Đất khu dịch vụ	1,61		
12	Đất di tích, tôn giáo	1,57		
13	Đất an ninh	0,16		
14	Đất quốc phòng	3,98		
15	Đất giao thông	54,97		
16	Đất bãi đỗ xe	0,86		
17	Đất nghĩa trang	0,82		
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,99		
19	Đất sản xuất nông nghiệp (dự trữ cho giai đoạn sau)	29,86		
20	Đất lâm nghiệp	7,16		
21	Sông, suối, kênh, rạch	2,3		
	TỔNG	283,23		

Phụ lục 03 : Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích	Tỷ lệ
			(ha)	(%)
1	Đất nhóm nhà ở	OCT, OM	88,26	7,19
2	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	18,7	1,52
3	Đất giáo dục	GD	8,36	0,68
4	Đất văn hóa	VH	2,62	0,21
5	Đất y tế	YT	0,15	0,01
6	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,44	0,04
7	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao	CXDT	16,52	1,35
7.1	Đất cây xanh công cộng	CXD	14,87	1,21
7.2	Đất thể dục thể thao	CXT	1,65	0,13
8	Đất giao thông		100,1	8,15
8.1	Đất giao thông nội thị		35,2	2,87
8.2	Đất giao thông đối ngoại		64,9	5,29
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,26	0,35
10	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	57,9	4,72
11	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	95,81	7,80
12	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SX	12,61	1,03
13	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	LSVH	96,89	7,89
14	Đất công trình dịch vụ - du lịch	DVD	7,14	0,58
15	Đất tôn giáo, di tích	TG	58,83	4,79
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	52,19	4,25
17	Đất An ninh	AN	0,16	0,01
18	Đất Quốc phòng	QP	3,98	0,32
19	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực phát triển đô thị (Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ **)	NN	451,25	36,76
19.1	Sản xuất nông nghiệp trong hành lang thoát lũ	NN	94,48	7,70
19.2	Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ	NN	356,77	29,06
20	Đất dự trữ phát triển đô thị	DT	47,48	3,87
21	Mặt nước	MN	101,97	8,31
22	Chưa sử dụng		2,1	0,17
	Tổng cộng		1.227,72	100

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2045	
			Diện tích	Tỷ lệ
			(ha)	(%)
1	Đất nhóm nhà ở	OCT, OM	88,26	7,2
2	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	18,7	1,5
3	Đất giáo dục	GD	8,36	0,7
4	Đất văn hóa	VH	2,62	0,2
5	Đất y tế	YT	0,15	0,0
6	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,44	0,0
7	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao	CXDT	16,52	1,3
7.1	Đất cây xanh công cộng	CXD	14,87	1,2
7.2	Đất thể dục thể thao	CXT	1,65	0,1
8	Đất giao thông		100,1	8,2
8.1	Đất giao thông nội thị		35,2	2,9
8.2	Đất giao thông đối ngoại		64,9	5,3
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,26	0,3
10	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	57,9	4,7
11	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	95,81	7,8
12	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SX	12,61	1,0
13	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	LSVH	96,89	7,9
14	Đất công trình dịch vụ - du lịch	DVD	7,14	0,6
15	Đất tôn giáo, di tích	TG	58,83	4,8
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	52,19	4,3
17	Đất An ninh	AN	0,16	0,01
18	Đất Quốc phòng	QP	3,98	0,3
19	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực phát triển đô thị (Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ **)	NN	451,25	36,8
19.1	Sản xuất nông nghiệp trong hành lang thoát lũ	NN	94,48	7,7
19.2	Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ	NN	356,77	29,1
20	Đất dự trữ phát triển đô thị	DT	47,48	3,9
21	Mặt nước	MN	101,97	8,3
22	Chưa sử dụng		2,1	0,2

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhơn Hậu

	Tổng cộng		1.227,72	100
--	------------------	--	-----------------	------------

Phụ lục 04: Quy hoạch hệ thống đường giao thông
BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Vĩa hè 2 bên (m)	Dải phân cách giữa (m)	Chiều dài (m)
1	Trục chính Bắc- Nam số 2	20	10	2x5		2659
2	Trục chính Bắc- Nam số 2	30	20	2x4	2	1716
3	Trục chính Bắc- Nam số 3	32	20	2x5	2	4126
4	Trục chính Đông- Tây	32	22	2x5		1956
5	Đường DH.34 (Đập Đá- Tây Vinh)	20	10	1.5+3.25	2	2974
6	Đường DH.35 (Tân Dân- Bình Thạnh)	17	9	2x4		4124
7	Đường Hồng Lĩnh (nối dài)	20	10	2x5		228
8	Đường nhon Hậu- Nhon Khánh	16	8	2x4		2331
9	Đường nhon Hậu- Nhon Khánh	14	8	2x3		1578
10	Đường Nguyễn Nhạc	30	18	2x6		1090
11	Đường D1	18	8	2x4	2	685
12	Đường D2	22	12	2x4	2	753
13	Đường D3	18	8	2x5		587
14	Đường D4	16	8	2x4		367
15	Đường D5	16	8	2x4		539
16	Đường D6	16	8	2x4		427
17	Đường D7	16	8	2x4		377
18	Đường D8	18	9	2x4.5		1058
19	Đường D8	16	8	2x4		2583
20	Đường D9	14	8	2x3		707
21	Đường D10	16	10	2x3		687
22	Đường D11	14	8	2x3		513
23	Đường D12	16	8	2x4		1661
24	Đường D13	14	8	2x3		158
25	Đường D14	15	9	2x3		263
26	Đường D15	32	22	2x5		591
27	Đường D16	34	15	4x3	7	647
28	Đường D17	13.5	7.5	2x3		550
29	Đường D18	13.5	7.5	2x3		731
30	Đường D19	25	14	2x3	5	373
31	Đường D20	15	9	2x3		3059
32	Đường D21	14	10	2x2		1744
33	Đường D22	13.5	7.5	2x3		1532
34	Đường D23	13.5	7.5	2x3		872
35	Đường D24	24	12	2x6		2074

Thuyết minh quy hoạch

Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Nhon Hậu

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

36	Đường D25	17	9	2x4		431
37	Đường N1	30	15	2x6.5	2	1388
38	Đường N2	16	8	2x4		287
39	Đường N3	16	8	2x4		1002
40	Đường N4	18	8	2x4	2	779
41	Đường N5	16	8	2x4		231
42	Đường N6	16	8	2x4		831
43	Đường N7	16	8	2x4		830
44	Đường N8	16	8	2x4		368
45	Đường N9	16	8	2x4		570
46	Đường N10	16	8	2x4		236
47	Đường N11	16	8	2x4		414
48	Đường N12	16	8	2x4		581
49	Đường N13	16	8	2x4		1919
50	Đường N14	12	6	2x3		333
51	Đường N14	14	8	2x3		1033
52	Đường N15	14	8	2x3		978
53	Đường N16	14	8	2x3		911
54	Đường N17	14	8	2x3		871
55	Đường N18	14	8	2x3		628
56	Đường N19	13.5	7.5	2x3		934
57	Đường N20	14	8	2x3		315
58	Đường N21	24	14	2x5		2462
59	Đường N22	16	9	2x3.5		2716
60	Đường N23	13.5	7.5	2x3		1021
61	Đường N24	15	9	2x3		1220
62	Đường N25	13.5	7.5	2x3		1466
63	Đường N26	15	9	2x3		1067
64	Đường N27	15	9	2x3		1021

Phụ lục 05: Quy định diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất.

Bảng Quy định diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đến năm 2045				
			Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Số tầng	Hệ số sử dụng đất
			(ha)	(%)	(%)	(Tầng)	(K)
1	Đất nhóm nhà ở	OCT, OM	88,26	7,19	40÷80	6,0	≤ 6
2	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	18,7	1,52	40÷80	2÷10	≤ 8
3	Đất giáo dục	GD	8,36	0,68	≤ 40	1÷3	≤ 1,2
4	Đất văn hóa	VH	2,62	0,21	≤ 40	1÷3	≤ 1,2
5	Đất y tế	YT	0,15	0,01	≤ 40	1÷7	≤ 2,8
6	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,44	0,04	≤ 40	1÷7	≤ 2,8
7	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao	CXDT	16,52	1,35	≤ 15	1÷3	≤ 0,5
7.1	Đất cây xanh công cộng	CXD	14,87	1,21	≤ 5	1÷1,5	≤ 0,5
7.2	Đất thể dục thể thao	CXT	1,65	0,13	≤ 25	1÷3	≤ 0,75
8	Đất giao thông		100,1	8,15			
8.1	Đất giao thông nội thị		35,2	2,87			
8.2	Đất giao thông đối ngoại		64,9	5,29			
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,26	0,35	≤ 25	1÷1,5	≤ 0,375
10	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	57,9	4,72	≤ 15	1÷3	≤ 0,5
11	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	95,81	7,80	60÷75	1÷7	≤ 5,25
12	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SX	12,61	1,03	≤ 25	1÷5	≤ 1,25
13	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	LSVH	96,89	7,89	40÷80	1÷2	≤ 1,6
14	Đất công trình dịch vụ - du lịch	DVD	7,14	0,58	40÷80	1÷10	≤ 13
15	Đất tôn giáo, di tích	TG	58,83	4,79			
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	52,19	4,25			
17	Đất An ninh	AN	0,16	0,01			
18	Đất Quốc phòng	QP	3,98	0,32			

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

19	Sản xuất nông nghiệp trong khu vực phát triển đô thị (<i>Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ **</i>)	NN	451,25	36,76			
19.1	<i>Sản xuất nông nghiệp trong hành lang thoát lũ</i>	NN	94,48	7,70			
19.2	<i>Sản xuất nông nghiệp gắn với vùng đệm thoát lũ</i>	NN	356,77	29,06			
20	Đất dự trữ phát triển đô thị	DT	47,48	3,87			
21	Mặt nước	MN	101,97	8,31			
22	Chưa sử dụng		2,1	0,17			
	Tổng cộng		1.227,72	100			