

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**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**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật di sản văn hóa năm 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Văn bản số 385/BVHTTDL-DSVH ngày 01/02/2021 của Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch về việc quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;

Căn cứ Kết luận số 40-KL/TU ngày 10/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 92/TTr-SXD ngày 02/4/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên 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.

2. 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.

3. Quy mô và phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Thuộc xã Nhơn Hậu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, có giới cận cụ thể 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 lập quy hoạch: 480,55 ha.
- Quy mô dân số: 12.462 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	81,00	16,86
1.1	Đất ở hiện trạng	65,41	
1.2	Đất ở kết hợp dịch vụ	10,79	
1.3	Đất ở mới	4,80	
2	Khu vực đất có di tích gốc	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 đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,17	0,04
6	Giao thông đô thị	57,22	11,91
	Tổng cộng	480,55	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch các phân khu chức năng:

a) Đất ở: Nằm phân tán trong khu vực lập quy hoạch, là làng xã truyền thống được chuyển đổi sang mô hình làng nghề; các khu dân cư hiện trạng khoanh vùng để lại. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- Quy mô diện tích: 81,00 ha.
- Tổng quy mô dân số tối đa: 12.462 người.

- Chủ yếu bố trí nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng thấp đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.8 QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Cụ thể tầng cao xây dựng tối đa của các khu vực theo quy định chi tiết được thể hiện trên bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kèm theo hồ sơ quy hoạch.

- Hình thức kiến trúc nhà ở khuyến khích mô hình nhà truyền thống; sử dụng mái ngói.

b) Đất khu vực có di tích gốc: Có tổng diện tích khoảng 85,78ha, được thực hiện quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích theo quy định của Luật di sản văn hóa và các văn bản quy định hiện hành của ngành văn hóa. Trong khuôn khổ đồ án quy hoạch, không đề xuất quy hoạch khu vực đất này.

c) Đất công cộng, dịch vụ thương mại:

- Đất công cộng phục vụ du lịch: Gắn với các lối tiếp cận chính vào Tử Cấm Thành, đầu đường Huyện Trần Công Chúa phía Đông, đầu đường song song với đường sắt từ phía Nam. Định hướng bố trí các công trình nhà điều hành, nhà hàng, bãi đỗ xe tập trung. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- + Quy mô diện tích: 6,93ha;
- + Mật độ xây dựng tối đa: 30%;
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Nằm ở phía Đông của Tử Cấm Thành, bám theo trục đường Nguyễn Nhạc. Đây là khu vực chuyển đổi từ cụm công nghiệp Gò Đá Trắng sang trung tâm dịch vụ làng nghề truyền thống. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- + Quy mô diện tích: 10,98 ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

- Đất công trình công cộng gắn với lịch sử, văn hóa: Nằm đan xen trong khu vực xung quanh các di tích (bố trí các công trình như đền Nguyễn Nhạc, đền công chúa Huyền Trân, nhà trưng bày văn hóa Chăm,...). Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- + Quy mô diện tích: 11,11ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 10%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

- Đất giáo dục: Nằm đan xen trong khu vực đất ở hiện trạng, đất ở phát triển mới gồm các công trình hiện có và bổ sung, đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- + Quy mô diện tích: 0,74 ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

d) Đất công viên văn hóa: Là những không gian tổ chức hoạt động như trò chơi, trải nghiệm gắn với giá trị lịch sử văn hóa của Thành Hoàng Đế. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- + Quy mô diện tích: 103,83 ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa 10%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng.

- Đất cây xanh cảnh quan: Là những không gian đệm, chuyển tiếp cảnh quan của khu vực dân cư, các công trình dịch vụ du lịch với các di tích. Quy mô diện tích khoảng 95,81 ha.

- Đất mặt nước: là hệ thống mặt nước hiện có được khoanh vùng bảo vệ, bao gồm sông, hồ nằm đan xen và bao quanh Thành Hoàng Đế. Quy mô diện tích khoảng 24,19 ha.

đ) Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: là công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho phát triển du lịch và sinh sống của người dân. Định hướng bố trí trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải. Các chỉ tiêu sử dụng đất chính như sau:

- + Quy mô diện tích: 0,17 ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.
- Đất giao thông có diện tích là 57,22 ha.

6. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền:

- Khu dân cư hiện trạng ổn định giữ nguyên cao độ san nền hoặc chỉ san nền cục bộ cho phù hợp với hiện trạng xây dựng và điều kiện khu vực đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực. Các khu vực xây dựng mới tôn nền theo cao độ quy hoạch để đảm bảo không ngập úng cục bộ. Các khu vực có đồi dốc chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, tránh tác động tối đa tới địa hình tự nhiên và cảnh quan thiên nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Có các giải pháp gia cố mái dốc đường và nền xây dựng công trình.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: 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 Quốc lộ 1A 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. Lộ giới thực hiện theo quản lý của đường Quốc lộ 1 và đường sắt.

- Giao thông đối nội: Đối với tuyến đường Huyện Trần Công Chúa lộ giới hiện đang quản lý là 16m định hướng mở rộng 24m để đảm bảo phục vụ chung du lịch. Đường Nguyễn Nhạc (đoạn từ đường Đào Duy Từ về phía Tây) hiện tại quản lý theo lộ giới 20m, định hướng mở rộng 30m để đảm bảo phục vụ du lịch.

Các tuyến đường đối nội trong khu vực có lộ giới từ 13m đến 34m. Cụ thể theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông tại khu vực.

- Bãi đỗ xe: Kết hợp sử dụng bãi đỗ xe tập trung của khu vực tại vị trí ô đất CC-01 và các bãi đỗ xe trong bản thân các công trình công cộng để đảm bảo đủ nhu cầu đỗ xe của khu vực. Các bãi đỗ xe được bố trí trong khu vực cây xanh, theo từng khu vực.

c) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát thải. Nước mặt được thu gom bằng các tuyến cống nội bộ và tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông sau đó thoát ra sông Thị Lừa và sông Đập Đá.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng kết cấu cống tròn BTCT; hồ thu nước ngăn mùi.

d) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện 5.438 kVA.

- Nguồn cấp: Nguồn điện dự kiến cấp cho khu vực từ trạm biến áp trung gian 110/22kV An Nhơn 2 có công suất là 1x40 MVA và đến năm 2035 nâng công suất trạm lên 2x40 mVA, vị trí tại khu vực Nam Tân - Nhơn Hậu.

- Lưới điện: Lưới trung thế xây mới các tuyến cáp 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật. Đối với lưới hạ thế: các trạm biến áp được đặt ở khu vực cây xanh, đất công cộng và ở giữa trung tâm phụ tải đảm bảo mỹ quan cũng như bán kính cấp điện. Hệ thống cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đi ngầm trong hào kỹ thuật.

đ) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $4.200\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nguồn cấp: Đầu nối với đường ống cấp nước D300 nằm trên trục đường Quốc lộ 1A từ nhà máy nước Gò Găng và nhà máy nước Đập Đá.
- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạch vòng và mạch nhánh kết hợp để cung cấp cho các khu chức năng; kết hợp với hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu vực với khoảng cách các trụ tối đa 150m theo quy định.

e) Mạng thông tin liên lạc:

- Để đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng mạng thế hệ tiếp theo (NGN).
- Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được các Chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, cần xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cấp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, Viettel...
- Trong phạm vi Quy hoạch phân khu chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Không bố trí các trạm BTS độc lập, lắp trên mái nhà gây ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của di tích.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng $3.800\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nước thải sinh hoạt đi riêng hệ thống thoát nước mặt; từ các khu dân cư, khu công cộng, khu du lịch phải xử lý theo quy định trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung. Trường hợp chưa đầu nối được hệ thống xử lý nước thải chung đô thị phải bố trí hệ thống xử lý cục bộ đảm bảo các yêu cầu theo quy định, trước khi thu gom vào các tuyến cống trên mạng lưới sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.
- Chất thải rắn: Được thu gom đưa về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thị xã An Nhơn.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, tổ chức quản lý, triển khai thực hiện đồ án quy hoạch theo quy định.

2. Giao các sở, ngành liên quan và UBND thị xã An Nhơn, theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, thực hiện các thủ tục có liên quan, từng bước triển khai quy hoạch phân khu được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP VX;
- Lưu: VT, K5.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lâm Hải Giang