

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ AN NHƠN**

Số: /QĐ-UBND

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

An Nhơn, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng
xã Nhơn An**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; 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 Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009; Luật sửa đổi, bổ sung 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Kiến trúc;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 25/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc Hội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1945/QĐ-TTg ngày 18/11/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Chỉ đạo Trung ương các chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 -2025;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 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;

Căn cứ Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 16/7/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành Bộ Tiêu chí nông thôn mới và xã nông thôn mới nâng cao trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch các xã đạt chuẩn nông thôn mới, đạt chuẩn nông thôn nâng cao, đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu và huyện đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu trong năm 2023 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1426/QĐ-CT.UBND ngày 27/10/2012 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Nhơn An, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/5000 điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An;

Căn cứ Văn bản số 2307/BXD-QHKT ngày 27/6/2022 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Văn bản số 2043/SXD-QHKT ngày 01/8/2022 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí Quốc gia về nông thôn mới, giai đoạn 2021-2025 và thực hiện Phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hoá” trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 1270/UBND ngày 13/10/2022 của UBND thị xã An Nhơn về việc điều chỉnh tổng thể đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An;

Căn cứ Văn bản số 2855/SXD-QHKT ngày 25/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc ý kiến nội dung Điều chỉnh tổng thể các đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An, thị xã An Nhơn;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thị xã tại Tờ trình số 115/TTr-QLĐT ngày 30/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An, với các nội dung sau đây:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch xây dựng

2.1. Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch xây dựng

Phạm vi điều chỉnh tổng thể thực hiện trên toàn bộ ranh giới tự nhiên xã Nhơn An, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Phường Nhơn Thành và xã Nhơn Phong.
- Phía Nam giáp: Phường Nhơn Hưng, xã Phước Hưng huyện Tuy Phước.
- Phía Đông giáp: Xã Nhơn Hạnh và xã Phước Hưng huyện Tuy Phước.
- Phía Tây giáp: Phường Đập Đá.

2.2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã với diện tích là 891,66 ha.

- Dân số hiện trạng: 10.394 người phân bố 6 thôn: Háo Đức, Tân Dân, Tân Dương, Thanh Liêm, Thuận Thái, Trung Định; Dân số dự kiến đến năm 2030: khoảng 11.000 người và dự kiến đến năm 2035: khoảng 15.000 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An nhằm hoàn thiện chủ trương, chính sách xây dựng phát triển nông thôn mới; đồng thời đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng, phát triển xã thành phường thuộc thành phố đô loại III như theo Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 15/7/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã An Nhơn khóa XXIV về xây dựng thị xã An Nhơn trở thành thành phố trực thuộc tỉnh trước năm 2025 đã đề ra; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã An Nhơn đến năm 2030 và đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035.

- Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp,... và hệ thống các công trình chuyên ngành.

- Gắn kết chặt chẽ với Chương trình xây dựng nông thôn mới nâng cao các chương trình mục tiêu, các chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

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

- Làm cơ sở để quản lý đất đai, quản lý việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

4. Dự báo sơ bộ quy mô dân số, lao động, lựa chọn các chỉ tiêu về kinh tế - kỹ thuật áp dụng

4.1. Dự báo quy mô dân số, lao động

a. Dân số:

- Giai đoạn đến năm 2030: Khoảng 11.000 người.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2035: Khoảng 15.000 người.

b. Lao động:

- Đến năm 2025: dân số toàn xã là 11.000 người; dân số trong độ tuổi lao động 5.060 người;

- Đến năm 2030: dân số toàn xã khoảng 15.000 người; dân số trong độ tuổi lao động khoảng 6.750 người.

4.2. Dự báo quy mô đất xây dựng

- Tác động ngoại lực mở rộng đô thị An Nhơn hình thành phường Nhơn An giai đoạn trước năm 2025. Diện tích khoảng 250ha.

- Đến năm 2025: Khoảng 210-250 ha.

- Đến năm 2030: Khoảng 220-300 ha.

4.3. Các chỉ tiêu về kinh tế - kỹ thuật áp dụng

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho quy hoạch xây dựng

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2030	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035
I	Nhu cầu đất xây dựng	ha	Khoảng 210-250	Khoảng 220-300
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥ 25	≥ 25
2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 5	≥ 5
3	Cây xanh công cộng	m ² /người	≥ 5	≥ 10
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥ 5	≥ 5
II	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Chỉ tiêu cấp nước	lít/người/ng.đ	≥ 100	≥ 100
2	Chỉ tiêu cấp điện	w/người	≥ 500	≥ 500
3	Chỉ tiêu thoát nước thải tối thiểu	% nước cấp sinh hoạt	Đạt 80-100	Đạt 80-100
4	Chỉ tiêu vệ sinh môi trường	kg/ng/ng.đ	0,9	0,9

Quy định về quy mô tối thiểu của các công trình công cộng, dịch vụ

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu áp dụng đến năm 2035
1	Đất ở	Bình quân/hộ cấp mới ≤ 400m ²
2	Trụ sở xã	Diện tích đất xây dựng ≥ 1000m ² , diện tích sử dụng ≤ 400 m ²
3	Nhà trẻ, trường mầm non	Diện tích đất xây dựng ≥ 12m ² /trẻ
4	Trường Tiểu học	Diện tích đất xây dựng ≥ 10m ² /học sinh
5	Trường Trung học cơ sở	Diện tích đất xây dựng ≥ 10m ² /học sinh
6	Trạm y tế xã	Diện tích đất xây dựng ≥ 500m ² ; có vườn thuốc ≥ 1000m ²
7	Trung tâm văn hóa xã (hội trường đa năng)	Đảm bảo đủ chỗ ngồi tối thiểu ≥ 150 chỗ (xã vùng I), đảm bảo ≥ 80 chỗ (xã vùng II, III). Diện tích tích quy hoạch hội trường đa năng ≥ 300 m ² (xã vùng I), ≥ 200 m ² (xã vùng II, III).
8	Sân thể thao xã	Diện tích tích quy hoạch ≥ 1200 m ² (xã vùng I), ≥ 500 m ² (xã vùng II, III).
9	Hội trường thôn	Đảm bảo đủ chỗ ngồi tối thiểu ≥ 80 chỗ (xã vùng I), đảm bảo ≥ 50 chỗ (xã vùng II, III). Diện tích tích quy hoạch hội trường thôn ≥ 200 m ² (xã vùng I), ≥ 100 m ² (xã vùng II, III).

10	Sân thể thao thôn	Diện tích tích quy hoạch $\geq 300 \text{ m}^2$ (xã vùng I), $\geq 200 \text{ m}^2$ (xã vùng II, III).
11	Chợ nông thôn	Diện tích đất xây dựng $\geq 1000 \text{ m}^2$; diện tích xây dựng $\geq 16 \text{ m}^2/\text{điểm kinh doanh}$; diện tích sử dụng $\geq 3 \text{ m}^2/\text{điểm kinh doanh}$
12	Giao thông	Quy chuẩn áp dụng Quyết định số 4297/QĐ-BGTVT ngày 25/12/2014 của Bộ Giao thông vận tải.
13	Nghĩa trang nhân dân	- Diện tích đất xây dựng cho một mộ phần : Hung táng và chôn cất một lần : $\leq 4 \text{ m}^2/\text{mộ}$
14	Khu xử lý chất thải rắn	- Khoảng cách ly vệ sinh :
		+ Đến ranh giới khu dân cư : $\geq 3000 \text{ m}$
		+ Đến công trình xây dựng khác $\geq 1000 \text{ m}$
15	Cấp điện	- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:
		+ Điện năng : $250 \text{ KWh}/\text{người}/\text{năm}$
		+ Phụ tải: $200 \text{ w}/\text{người}$
		- Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng:
		20% nhu cầu điện sinh hoạt của hoặc cụm xã
16	Cấp nước	Tiêu chuẩn cấp nước:
		$100 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày}$
17	Thoát nước	Thu gom được $\geq 85\%$ lượng nước cấp

5. Quy hoạch tổng thể không gian xã

5.1. Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo thôn

* Khu trung tâm xã:

Quy mô diện tích $36,0 \text{ ha}$ là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của xã. Hiện trạng dân số khoảng 1000 người, dự báo đến năm 2035 có khoảng 1.500 người; Quy hoạch đất ở tăng thêm $8,27 \text{ ha}$.

* Khu dân cư nông thôn:

Trên cơ sở giữ lại khung giao thông theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 10/10/2020, các vị trí điều chỉnh quy hoạch được lập bao gồm:

- Khu dân cư dịch vụ - thương mại phía Tây tuyến tránh Quốc lộ 1A phường Nhơn Hưng và xã Nhơn An đã được phê duyệt với diện tích 265 ha .

- Phát triển hệ thống dân cư ở các thôn: Chủ yếu là chỉnh trang và quy hoạch mở rộng đất ở theo nhu cầu của từng thôn với diện tích khoảng 32,08 ha; trong đó: thôn Tân Dân diện tích 5,08 ha, Trung Định diện tích 2,19 ha, Háo Đức diện tích 5,7 ha, Thái Thuận diện tích 1,61 ha, Thanh Liêm diện tích 17,50 ha.

- Bố trí quỹ đất xây dựng khu dân cư mới đến năm 2025 với tổng diện tích 10,7 ha; Giai đoạn 2026 - 2030 diện tích tăng thêm khoảng 10,80 ha; Mật độ xây dựng $\leq 80\%$.

5.2. Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ

Quy hoạch cập nhật bổ sung các công trình hạ tầng xã hội sau:

- Quy hoạch mở rộng trường THCS Nhơn An; Trường mầm non trung tâm xã Nhơn An, diện tích 0,4ha.

- Nhà làm việc công an xã, diện tích 0,15ha.

- Mở rộng đất khu Sân Vận động xã; Mở rộng khuôn viên nhà văn hóa xã (thuộc thôn Tân Dương), diện tích 0,04ha.

- Các điểm dịch vụ thương mại, sản xuất Cây xăng Hòa Hiệp; Quy hoạch điểm thương mại dịch vụ Tân Dân, diện tích 0,43ha; Đất cơ sở sản xuất kinh doanh tại thôn Tân Dân (Xưởng may), diện tích 0,7ha; Điểm thương mại dịch vụ thôn Thuận Thái, diện tích 0,35ha.

- Chợ nông sản khu vực phía Nam tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích 3,5ha.

- Hoa viên kết hợp với điểm trưng bày cây Mai vàng và các sản phẩm làng nghề truyền thống An Nhơn, diện tích 3,2ha.

- Bến xe An Nhơn, diện tích 3,5ha.

- Quy hoạch cơ sở giết mổ động vật tập trung + khu xử lý nước thải thôn Tân Dương, diện tích 2,6ha.

- Đường giao thông xã Nhơn An, diện tích 6,73ha.

- Dự án Lắp mạch 2 đường dây 110kV Phù Mỹ - An Nhơn; Tiểu dự án Cải tạo và phát triển lưới điện phân phối tỉnh Bình Định thuộc dự án Phát triển lưới điện truyền tải và phân phối lần 2 (PSL3) vay vốn Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA); Nâng cao khả năng mang tải ĐZ 110 kV TBA 220kV Phù Mỹ- Mỹ Thành và Phù Cát- An Nhơn (bổ sung do diện tích và loại đất thực tế tính toán theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phát sinh nhiều hơn so với diện tích được phê duyệt), diện tích 0,11ha.

- Bổ sung khu đất cây xanh phía Đông Quốc lộ 1A diện tích 3,2ha để đảm bảo tỷ lệ cây xanh 8m²/ người Cập nhật dự án quy hoạch sản xuất nông nghiệp,

phát triển làng nghề trồng cây mai vàng xã Nhơn An được quy hoạch thành phường xây dựng nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu.

5.3. Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp

*** Quy hoạch sản xuất nông nghiệp:**

- Quy hoạch trồng trọt:

Quy hoạch sản xuất nông nghiệp trồng cây mai vàng với diện tích 69,46 ha trên toàn xã Nhơn An. Trong đó định hướng phân vùng trồng mai tập trung với diện tích 45,0ha (trong đó có trên 40% số hộ hiện đang trồng mai kinh doanh) nằm ở các thôn xã Nhơn An (hiện trạng là đất trồng lúa nước), cụ thể như sau:

Xã	Thôn	Tục danh	Diện tích (ha)
Nhơn An	Háo Đức - Trung Định	Vùng Thủ Đào đội 10, Vùng Hiệp, Cang, Quảng, Võ, Bá	25,0
	Thanh Liêm - Thuận Thái	Vùng Đồng Nà-Cải Tạo-Đồng Rộc	20,0
Tổng			45,0

- Phân vùng khu vực sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung sản xuất hàng hóa như: vùng chuyên lúa, chuyên canh cây công nghiệp, chuyên canh màu, nuôi trồng thủy sản, chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung.

- Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ sản xuất.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp phân bố ở các thôn theo hướng sản xuất hàng hoá, vùng sản xuất chuyên lúa, ngô, rau các loại và trồng mai cảnh 5/6 thôn (đã được UBND tỉnh công nhận làng nghề).

- Quy hoạch vùng chăn nuôi:

Tiếp tục phát triển các khu vực chăn nuôi hiện nay. Bên cạnh đó thực hiện tốt công tác tiêm phòng vaccin và phòng, chống dịch bệnh ở đàn gia súc, gia cầm và kịp thời ngăn ngừa dịch bệnh phát sinh. Chú trọng phát triển đàn bò thịt chất lượng và hiệu quả kinh tế cao gắn với công tác bảo đảm vệ sinh môi trường nông thôn, giữ vững và ổn định đàn gia súc, gia cầm.

*** Quy hoạch sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:**

Hoạt động sản xuất tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn vẫn duy trì và ổn định, chủ yếu là các ngành, làng truyền thống như: sản xuất đồ gỗ, gia công sản phẩm may mặc ... quy mô sản xuất nhỏ lẻ (chủ yếu hộ gia đình).

5.4. Quy hoạch dịch vụ thương mại

- Khu dịch vụ - thương mại chủ yếu phát triển ở thôn Tân Dân và dọc theo đường ĐH35 từ Thanh Liêm đến Thuận Thái.

- Giai đoạn đến năm 2030 định hướng phát triển thêm một điểm SXKD cụ thể như sau:

+ Quy hoạch điểm thương mại dịch vụ Tân Dân, diện tích 0,43ha.

+ Đất cơ sở sản xuất kinh doanh tại thôn Tân Dân (Xưởng may), diện tích 0,7ha.

+ Điểm thương mại dịch vụ thôn Thuận Thái, diện tích 0,35ha.

+ Chợ nông sản khu vực phía Nam tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích 3,5ha.

+ Hoa viên kết hợp với điểm trưng bày cây Mai vàng và các sản phẩm làng nghề truyền thống An Nhơn, diện tích 3,2ha.

6. Chỉ tiêu, hình thức kiến trúc cho từng loại đất công cộng, đất ở khu dân cư

Thực hiện theo Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh Bình Định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định, với các nội dung chính:

- Nhà ở hiện hữu trong các thôn, xóm tầng cao trung bình từ 01- 06 tầng. Riêng đối với đường có lộ giới < 7m chỉ được phép xây dựng tối đa là 4 tầng với tổng chiều cao không quá 16m.

- Nhà ở trong các khu dân cư, điểm dân cư quy hoạch mới:

+ Tầng cao xây dựng: 02- 06 tầng (Tổng chiều cao không lớn hơn 24m; Tầng 1: 4,2m, tầng trở lên 3,8m/tầng; trường hợp có tầng lửng thì cao độ tầng 2 là 5,8m so với cao độ nền xây dựng).

+ Mật độ xây dựng: Thực hiện theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

- Khu vực xây dựng công trình dịch vụ - công cộng:

+ Tầng cao tối đa: Tầng cao công trình trụ sở cơ quan, thương mại, dịch vụ công cộng, công trình đa năng phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh, mối tương quan giữa chiều cao các công trình trong khu vực và nhu cầu làm việc của cấp đô thị, đơn vị hành chính tại thời điểm xây dựng mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định tầng cao công trình.

+ Mật độ xây dựng: Trong các khu vực xây dựng mới tối đa là 40%, trong các khu vực quy hoạch cải tạo tối đa là 60%.

6.2. Hình thức kiến trúc

- Hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.

- Kiến trúc công trình, nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, phù hợp với điều kiện tự nhiên và khí hậu, gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của khu vực.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng kê cấu quy hoạch sử dụng đất xã Nhơn An đến năm 2035								
STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu loại đất	Hiện trạng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	661,61	74,2	614,51	68,9	558,5	62,6
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	661,59		614,49		558,5	
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	566,82		527,16		471,16	
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	531,81		502,48		446,48	
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	35,01		24,68		24,68	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	94,77		87,33		87,33	
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	0,02		0,02		0,02	
2	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	221,73	24,9	270,15	30,3	326	36,6
2.1	Đất ở	OTC	65,81		92,53		149	
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	65,81		92,53		92,53	
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					56,00	
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	81,73		106,29		106,29	
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,42		0,42		0,42	
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP						
2.2.3	Đất an ninh	CAN			0,18		0,18	
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	5,5		5,87		5,87	
2.2.4.1	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức SN	DTS	0,73		0,73		0,73	
2.2.4.2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	0,44		0,48		0,48	
2.2.4.4	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,18		0,18		0,18	
2.2.4.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	3,45		3,78		3,78	

Bảng kê cấu quy hoạch sử dụng đất xã Nhơn An đến năm 2035								
STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu loại đất	Hiện trạng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
2.2.4.6	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	0,7		0,7		0,7	
2.2.4.9	Đất xây dựng công trình SN khác	DSK						
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh PNN	CSK	6,68		7,38		7,38	
2.2.5.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.2.5.2	Đất cụm công nghiệp	SKN	4,57		4,57		4,57	
2.2.5.3	Đất khu chế xuất	SKT			0,82		0,82	
2.2.5.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0,82		1,65		1,65	
2.2.5.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0,95		0,95			
2.2.5.6	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	0,34		0,34		0,34	
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	69,13		92,44		92,44	
2.2.6.1	Đất giao thông	DGT	51,23		64,22		64,22	
2.2.6.2	Đất thủy lợi	DTL	15,28		18,79		18,79	
2.2.6.3	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT						
2.2.6.4	Đất danh lam thắng cảnh	DDL						
2.2.6.5	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,57		0,57		0,57	
2.2.6.6	Đất vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0,82		4,02		4,02	
2.2.6.7	Đất công trình năng lượng	DNL			0,11		0,11	
2.2.6.8	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	0,02		0,02		0,02	
2.2.6.9	Đất chợ	DCH	1,21		4,71		4,71	
2.2.6.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA						
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	1,32		1,32		1,32	

Bảng kê cấu quy hoạch sử dụng đất xã Nhơn An đến năm 2035								
STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu loại đất	Hiện trạng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,25		0,25		0,25	
2.5	Đất làm NT, NĐ, nhà tang lễ, HT	NTD	33,96		33,1		33,1	
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	37,78		35,78		35,78	
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	0,88		0,88		0,88	
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK						
3	Đất chưa sử dụng	CSD	8,32	0,9	7,0	0,8	7,0	0,8
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	8,32		7,0		7,0	
	Tổng cộng		891,66	100	891,66	100	891,66	100

8. Quy hoạch định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

8.1.1. Mục tiêu chung

- Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo đầu tư giai đoạn đến năm 2030 và định hướng sau 2035 đạt chuẩn nông thôn mới, đồng thời đảm bảo về lâu dài có tầm nhìn. Do đó, các tuyến đường trục xã, đường liên thôn 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 vượt chuẩn nông thôn mới 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 nông thôn mới nâng cao cần phải phát triển thêm các tuyến đường liên thôn 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 xã phù hợp với định hướng phát triển theo quy hoạch chung thị xã Nhơn An.

8.1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông xã Nhơn An

- Giao thông đối ngoại

+ Đường Quốc Lộ 1A: Đoạn đi qua xã Nhơn An có chiều dài 3,67km, lộ giới 52m. Đoạn qua khu dân cư bố trí đường gom lộ giới 12m.

+ Đường huyện lộ ĐH35 (tỉnh lộ 631): Định hướng giai đoạn quy hoạch

nâng cấp đạt chuẩn kỹ thuật theo quy hoạch của tỉnh. Quy mô đường cấp IV đồng bằng, lộ giới 32m.

- Giao thông đối nội

+ Đối với các tuyến giao thông thuộc quy hoạch chi tiết phía Tây đường Quốc Lộ 1A: Tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Các tuyến đường có lộ giới 13m-30m, lòng đường 7m-20m.

+ Đường ngõ, xóm: Định hướng sẽ cứng hóa toàn bộ đạt tiêu chuẩn đường cấp B với tiêu chuẩn kỹ thuật đường (bề rộng mặt 3,0m, rộng nền 4,0m, bán kính tối thiểu 10m, độ dốc dọc tối đa 6%, chiều dài dốc tối đa 200m, tĩnh không thông xe không nhỏ hơn 3,0m).

- Giao thông Trung tâm xã

+ Ngoài ra, tại khu vực trung tâm xã cũng bố trí xây dựng mới các tuyến giao thông theo thiết kế quy hoạch khu trung tâm xã.

+ Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Nhơn An, gồm: Lòng đường từ 5m – 8m, quy mô chỉ giới đường đỏ từ 12m - 17m.

- Giao thông nội đồng

+ Các trục đường chính đi ra khu sản xuất được đầu tư có chỉ giới giao thông tối thiểu 3,5m, mặt đường đầu tư BTXM hoặc đường cấp phối cứng.

+ Tận dụng tối đa các đường sản xuất đã có đáp ứng yêu cầu đi lại thuận tiện, nối liền các tuyến đường huyện, đường xã để người dân đi làm và thu hoạch sản phẩm được thuận tiện.

+ Bố trí các đường vận chuyển sản phẩm không gây cản trở cho việc đi lại của người dân và làm hỏng kết cấu mặt đường.

8.2. San nền

- Theo định hướng quy hoạch chung đô thị An Nhơn cao độ nền xây dựng chọn ứng với tần suất $p=2,5\%$.

- Khu vực xã Nhơn An chịu tác động thủy văn sông Gò Chàm và sông Đập Đá, cao độ nền xây dựng khu vực này cao hơn mực nước ngập của các nhánh sông này, vì vậy nhằm giảm khối lượng đất đắp nền lựa chọn cao độ xây dựng cho khu vực như sau:

+ Khu vực có cao độ nền hiện trạng $\geq +4.0m$ thì giữ nguyên cao độ chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng thuận lợi cho xây dựng công trình.

+ Nhằm bảo đảm đô thị không bị ngập lụt xảy ra lựa chọn cao độ xây dựng tối thiểu có tính đến biến đổi khí hậu cho khu vực Nhơn An là $H_{xd} \geq +4.0m$.

+ Khu vực dự kiến phát triển đô thị có cao độ $\leq +4.0m$ khi xây dựng cần tôn nền đến cao độ khống chế $H_{xd} \geq +4.0m$.

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

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $I_{\text{nền min}} \geq 0,004$.
- Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.
- Độ dốc dọc đường: $I_{\text{max}} = 0,005$, $I_{\text{ngang đường}} = 0,02$.
- Cao độ san nền thấp nhất đảm bảo không bị ngập úng, thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa.

8.3. Hệ thống 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 QHCT 1/500 đã được phê duyệt.
- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát nước theo hướng dốc chung của địa hình tự nhiên, đổ về mương, suối, sông.
- Sử dụng công BTCT, mương có nắp khi đi qua khu dân cư, sử dụng mương hở đối với các khu còn lại.

8.4. Hệ thống cấp nước sinh hoạt

- Tiêu chuẩn cấp nước:
 - + Các điểm dân cư quy hoạch mới: 100 lít/người/ngày/đêm.
 - + Dân cư nông thôn hiện hữu: 80 lít/người/ngày/đêm.
- Nguồn cấp nước:
 - + Đối với hệ thống cấp nước: sử dụng ống nhựa HDPE. Nguồn nước lấy từ Nhà máy nước 3 xã khu Đông, hệ thống ống cấp sử dụng các tuyến ống D300 - D63.
 - Nhu cầu cấp nước toàn xã đến 2030 là 1.750 m³/ngày đêm, đến 2035 là 2.386 m³/ngày đêm.

8.5. Hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện sinh hoạt toàn xã đến 2030 là 7.150KW, đến 2035 là 9.750KW.
- Nguồn cấp điện: sử dụng nguồn điện 22KV hiện trạng qua các trạm biến áp, sau đó dẫn về các khu chức năng cấp cho điện sinh hoạt và chiếu sáng theo các tuyến giao thông.
- Giải pháp quy hoạch cấp điện:
 - + Giai đoạn đến 2030: Dự án Lắp mạch 2 đường dây 110kV Phù Mỹ - An Nhơn; Tiểu dự án Cải tạo và phát triển lưới điện phân phối tỉnh Bình Định thuộc

dự án Phát triển lưới điện truyền tải và phân phối lần 2 (PSL3) vay vốn Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA)

+ Toàn xã đã có hệ thống điện đạt chuẩn, có 20 trạm biến áp, đường dây điện được phân bố đều khắp theo các thôn.

+ Các khu dân cư tại khu trung tâm và điểm dân cư tại các thôn khi quy hoạch mới sẽ bố trí hệ thống cấp điện mới cho từng khu và bổ sung các trạm biến áp đảm bảo bán kính phục vụ, nguồn điện đấu nối với hệ thống điện hiện hữu.

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

8.6.1. Thoát nước thải sinh hoạt:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn xã đến 2035 là: 1.466m³/ngày.đêm.

- Khu dân cư quy hoạch mới: quy hoạch bể xử lý nước thải tập trung, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Khu dân cư hiện hữu, khu dân cư các thôn: Vận động các hộ gia đình xây dựng 03 công trình hợp vệ sinh, có bể tự hoại đạt tiêu chuẩn kỹ thuật. Nước thải sinh hoạt phải được thu gom qua hệ thống hầm rút, không để chảy tràn ra đường.

- Nước thải, chất thải trong chăn nuôi: Vận động nhân dân xây dựng hệ thống hầm chứa - lắng - lọc hoặc hầm Biogas, để đảm bảo toàn bộ nước thải và chất thải trong chăn nuôi được thu gom xử lý không gây ô nhiễm môi trường. Hướng dẫn nhân dân định kỳ xử lý phân đã hoai mục để tận dụng làm phân bón cho cây trồng.

8.6.2. Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt thông thường được phân loại tại nguồn chia thành 2 loại vô cơ và hữu cơ. Đối với chất thải rắn hữu cơ, các hộ gia đình tiến hành ủ, tạo thành phân hữu cơ dùng làm phân bón cho cây trồng; đối với chất thải rắn vô cơ đơn vị thu gom, vận chuyển với tần suất thu gom 2 lần/tuần sau đó đưa về nhà máy xử lý rác tại Bãi chôn lấp chất thải rắn Long Mỹ để xử lý.

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

8.6.3. Nghĩa trang:

Hiện trạng xã đã đóng cửa các nghĩa trang tự phát, nhỏ lẻ, xen kẹt giữa các khu dân cư. Đối với các nghĩa trang 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. Đồng thời, tiến hành vận động nhân dân chôn cất và di dời các nghĩa trang trong khu dân cư về khu nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch chung.

9. Những nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo Quyết định số 1426/QĐ-CT.UBND ngày 27/10/2012 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Nhơn An, thị xã An Nhơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

2. Giao UBND xã Nhơn An có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai quy hoạch theo quy định; mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Quản lý đô thị thẩm định, tổng hợp báo cáo đề xuất UBND thị xã xem xét quyết định.

3. Giao các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Văn hóa - Thông tin và Ban quản lý dự án ĐTXD & PTQĐ, các cơ quan, đơn vị có liên quan của thị xã theo chức năng, nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý; phối hợp với UBND xã Nhơn An tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1426/QĐ-CT.UBND ngày 27/10/2012 của UBND thị xã An Nhơn.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Văn hóa - Thông tin, Giám đốc Ban quản lý dự án ĐTXD & PTQĐ thị xã, Chủ tịch UBND xã Nhơn An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Nhu Điều 3 (th/hiện);
- CT & các. PCT UBND thị xã (đ/biết);
- Sở Xây dựng (đ/biết);
- Luu: VT.

CHỦ TỊCH

Lê Thanh Tùng