ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 1810 /QĐ-UBND	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
	Bình Định, ngày 27 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 74/TTr-SXD ngày 20/5/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch xây dựng: Phạm vi quy hoạch phân khu thuộc phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn. Giới cận cụ thể như sau:

- Bắc giáp: phường Bình Định và xã Nhơn Khánh.
- Nam giáp: huyện Tuy Phước.
- Đông giáp: huyện Tuy Phước.
- Tây giáp: xã Nhơn Lộc và xã Nhơn Thọ.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn; xây dựng một khu đô thị dịch vụ - công nghiệp hiện đại, kêu gọi nhà đầu tư thực hiện các dự án thương mại - dịch vụ góp phần tăng hiệu quả sử dụng đất gắn với chỉnh trang đô thị;

Trang văn bản chỉ đạo,điều hành:vbdh.ubndbinhdinh.vn

- Hình thành khu đô thị tập trung hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; làm cơ sở pháp lý trong việc triển khai quy hoạch chi tiết, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy mô dân số: Quy mô dân số tính toán cho khu vực quy hoạch khoảng: 30.000 dân.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 4 đơn vị ở (tiểu khu) và các khu chức năng như sau:

- Tiểu khu 1 (khu vực thôn Trung Ái): Giới hạn bởi Quốc lộ 19, sông An Tượng, sông Bàu Nâu, ruộng lúa phía Bắc. Diện tích 134,31 ha. Quy mô dân số quy hoạch khoảng 10.416 người.

- Tiểu khu 2 (khu vực thôn Tân Hòa): giới hạn bởi Quốc lộ 19, sông Bàu Nâu, đường khu vực từ cầu Trường Thi đến Quốc lộ 19. Diện tích: 146,92 ha. Dân số quy hoạch khoảng 3.942 người.

- Tiểu khu 3 (khu vực thôn Nghiễm Hòa, An Lộc và Hòa Nghi): giới hạn bởi sông Bàu Nâu, ruộng lúa và dân cư. Diện tích: 143,08 ha. Dân số quy hoạch khoảng 11.104 người.

- Tiểu khu 4 (khu vực thôn Huỳnh Kim): giới hạn bởi Quốc lộ 19, sông Trường Thi, suối và ruộng lúa. Diện tích: 53,23 ha. Dân số quy hoạch khoảng 4.500 người.

Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m^2/người)
I	**Đất đơn vị ở**	**358,25**	**75,02**	**119,42**
1	Đất công trình dịch vụ công cộng	27,9	5,84	9,30
1.1	Đất giáo dục	11,56	2,42	3,85
1.2	Đất hành chính, dịch vụ, văn hóa	10,93	2,29	3,64
1.3	Đất dịch vụ thương mại, chợ	5,41	1,13	1,80
2	**Đất nhóm nhà ở**	**237,87**	**49,81**	**79,29**
2.1	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	137,53	28,80	136,38
2.2	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	95,22	19,94	50,00
2.3	Đất nhà ở xã hội (nhà ở công nhân)	5,12	1,07	
3	Đất công viên cây xanh- TDTT	22,57	4,73	7,52
4	Đất giao thông khu vực, nội bộ	69,91	14,64	23,30
II	**Đất ngoài đơn vị ở**	**119,29**	**24,98**	**39,76**

Trang văn bản chỉ đạo,điều hành:vbdh.ubndbinhdinh.vn

5	Đất hỗn hợp - dịch vụ công nghiệp Nhơn Hòa (Ngân hàng, showroom, văn phòng...)	24,47	5,12	
6	Đất tôn giáo	0,86	0,18	
7	Đất mặt nước- hành lang thoát lũ	71,44	14,96	
8	Đất quân sự	12,49	2,62	
9	Đất công nghiệp	9,18	1,92	
10	Đất cơ quan	0,85	0,18	
	TỔNG CỘNG	**477,54**	**100**	

5. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian đô thị của khu vực được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng, mật độ thấp. Bố trí công trình cao tầng tại các trục không gian và điểm nhấn dọc theo tuyến đường đô thị tạo không gian lớn (trục đường Quốc lộ 19, trục đường từ cầu Trường Thi đến Quốc lộ 19) kết hợp với các khu vực xây dựng tập trung (các khu đô thị mới) một cách linh hoạt để hình thành bộ mặt đô thị. Quy mô, độ cao công trình giảm dần về phía Bắc khu quy hoạch, khu vực làng xóm để tạo sự chuyển tiếp không gian đô thị hài hòa.

- Khu vực trung tâm hành chính và thương mại của phường được bố trí theo cụm và giáp các trục đường chính đô thị, tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị theo khu vực.

- Các tiểu khu (đơn vị ở), được xây dựng đồng bộ về hạ tầng cơ sở, không gian công cộng dịch vụ thương mại, sân chơi, vườn hoa, thể dục thể thao khớp nối với khu dân cư hiện có.

- Các khu vực làng xóm được cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu đô thị loại IV; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạn chế tăng mật độ xây dựng và tầng cao công trình, duy trì kiểu nhà thấp tầng có sân vườn, kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a) San nền, thoát nước mưa.

- San nền:

+ Đối với khu vực hiện trạng: Đắp nền các khu vực xây mới gắn kết cao độ nền với mặt bằng các công trình hiện trạng, khi xây dựng công trình mới cần san nền cục bộ cho từng công trình và không làm ảnh hưởng đến mạng lưới thoát nước.

+ Đối với khu vực mở rộng: Các khu vực có cao độ nền thấp, hay bị ngập lụt nâng nền đảm bảo vượt lũ.

+ Cao độ nền xây dựng cho khu vực quy hoạch từ +9.0m đến +13.50m và căn cứ cao độ quy hoạch chung của đô thị An Nhơn và cao độ nền hiện trạng khu vực xung quanh quy hoạch.

Trang văn bản chỉ đạo,điều hành:vbdh.ubndbinhdinh.vn

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chính theo hướng đổ về sông Bàu Nâu và sông Tân An.

+ Chia ra làm 4 lưu vực chính theo các phân khu và một số tiểu lưu vực nhỏ nằm trong lưu vực:

Lưu vực 1: Từ trục QL 19 hướng thoát từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông thoát nước về phía sông An Tượng và Bàu Nâu.

Lưu vực 2: Từ trục QL 19 hướng thoát từ Tây sang Đông và Nam ra Bắc về phía sông Bàu Nâu.

Lưu vực 3 : Từ khu vực trung tâm cũ, hướng thoát về hai phía sông Bàu Nâu và sông Tân An qua cầu Trường Thi.

Lưu vực 4: Từ trục Quốc lộ 19 hướng thoát về phía Đông và phía Bắc ra cầu Gành.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Quốc lộ 19 và Quốc lộ 1A là hai tuyến đường kết nối giữa giao thông Bắc Nam và Tây nguyên qua thị xã An Nhơn là đường giao thông huyết mạch kết nối đối ngoại liên vùng của khu đô thị.

Mạng lưới đường của khu quy hoạch đấu nối vào đường Quốc lộ 19 tại 13 điểm (10 điểm hiện trạng, 3 điểm mới).

- Giao thông liên khu vực:

+ Đường từ cầu Trường Thi - QL19 (đoạn đường cũ qua UBND): Lộ giới 24m (5m-14m-5m).

+ Đường từ cầu Trường Thi - QL19 (Trục Bắc - Nam 1): Lộ giới 32m (6m-9m-2m-9m-6m).

+ Đường Cầu Bầu Gốc - QL19 (trục Bắc - Nam 2): Lộ giới 24m (5m-14m-5m).

+ Đường Trung Ái - Nghiễm Hòa (trục Đông - Tây): Lộ giới 24m (4m-7m-2m-7m-4m).

- Giao thông phân khu vực và nội bộ: Gồm các trục đường phân khu và đường nội bộ phục vụ nhu cầu giao thông đô thị (Lộ giới từ 12m đến 18m).

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: đấu nối vào hệ thống cấp nước chung của thị xã An Nhơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 6.300 m^3/ngđ.

- Mạng lưới đường ống chính và ống phân phối được tính theo mạng lưới vòng và kết hợp nhánh phân phối.

- Quy hoạch hệ thống cứu hỏa đi chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông, khoảng cách từ 120m – 150m.

Trang văn bản chỉ đạo,điều hành:vbdh.ubndbinhdinh.vn

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ lưới điện quốc gia thông qua mạng phân phối 110KV tỉnh Bình Định và 2 trạm 110/22KV-25MVA tại Đập Đá, trạm 110/35/22-25MVA tại An Nhơn cấp trực tiếp cho thị xã, khu vực thiết kế dự kiến đấu nối là là trục đường dây 35/22KV dọc đường Quốc lộ 19 và tuyến hiện trạng vào khu đô thị trên trục đường chính đô thị cung cấp cho các trạm hạ thế 22/0,4KV nằm trong khu quy hoạch.

- Tổng công suất điện yêu cầu toàn khu khoảng 13,458KVA.

- Các trạm biến áp lưới 22/0,4kv dùng trạm xây kín hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc. Bán kính cấp điện của mỗi trạm lưới ≤ 250m. Hệ thống cấp điện tại các khu vực có yêu cầu về không gian kiến trúc, cảnh quan bố trí ngầm. Các khu vực khác phải bố trí trong các hộp gen kỹ thuật để tạo mỹ quan chung đô thị.

đ) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải sinh hoạt:

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý chung thị xã, xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được xả vào nguồn.

+ Lưu lượng nước thải khoảng 4.830 m^3/ngày.

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải sinh hoạt và sản xuất được thu gom về khu xử lý rác tập trung theo quy hoạch chung của thị xã.

- Nghĩa trang: Các mồ mả nằm trong khu vực quy hoạch di dời về Nghĩa trang thị xã An Nhơn.

e) Hệ thống thông tin, liên lạc: Tuyến cáp điện thoại, cáp internet, cáp truyền hình trong các khu vực trung tâm, có yêu cầu về không gian kiến trúc đi ngầm trong gen kỹ thuật; các khu vực khác được đi nổi trên các trụ BTLT song song với tuyến điện sinh hoạt trong các hộp gen kỹ thuật để tạo mỹ quan đô thị.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thị xã An Nhơn phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, cắm mốc giới quy hoạch, lập quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành liên quan, theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp, hỗ trợ UBND thị xã An Nhơn trong quá trình triển khai quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Trang văn bản chỉ đạo,điều hành:vbdh.ubndbinhdinh.vn

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã An Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT và PCT P.C.Thắng;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng

Trang văn bản chỉ đạo,điều hành:vbdh.ubndbinhdinh.vn