

Số: 3381 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 30 tháng 9 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn

### 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 ngày 17/6/2009; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định 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 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 và Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 388-KL/TU ngày 20/8/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 6649/UBND-KT ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 259/TTr-SXD ngày 19/9/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch lộ giới 32m và Quốc lộ 1A cũ;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: Cầu Cẩm Tiên 2 và Quốc lộ 1A cũ;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 424.850,12 (khoảng 42,5ha).
- Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 3.696 người.

**3. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

- Cụ thể hóa các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Quy hoạch khu đô thị đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực; hình thành các công trình nhà ở với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội hiện nay và trong tương lai.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về đất ở, nhà ở cho người dân, góp phần hoàn thành chương trình phát triển đô thị thị xã An Nhơn và chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định.

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

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>101.005,08</b>	<b>23,77</b>
1.1	Đất ở xây dựng nhà liền kề	71.033,93	
1.2	Đất ở xây dựng nhà biệt thự	8.697,92	
1.3	Đất ở tái định cư	975,66	

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1.4	Đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội	20.297,57	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng</b>	<b>47.924,74</b>	<b>11,28</b>
2.1	Đất văn hóa (sân chơi, nhà SHCD)	3.969,46	
2.2	Đất sân luyện tập thể dục - thể thao	4.304,78	
2.3	Đất giáo dục (trường mầm non)	5.935,74	
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	33.714,76	
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ (*)</b>	<b>37.690,19</b>	<b>8,87</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>102.225,68</b>	<b>24,06</b>
4.1	Đất cây xanh chuyên dụng	47.175,63	
4.2	Đất hành lang thoát lũ	55.050,05	
<b>5</b>	<b>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>136.004,43</b>	<b>32,02</b>
5.1	Đất giao thông	128.345,34	
5.2	Đất bãi đỗ xe	6.424,09	
5.3	Đất trạm XLNT	1.235,00	
<b>Tổng</b>		<b>424.850,12</b>	<b>100,00</b>

(\*) Đối với các khu chức năng thương mại dịch vụ chỉ được sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh thương mại, dịch vụ (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn, nhà hàng, showroom trưng bày sản phẩm, siêu thị tiện lợi, trung tâm thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe, trung tâm hội nghị tiệc cưới); không sử dụng vào mục đích xây dựng cửa hàng xăng dầu.

### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất ở xây dựng nhà liền kề và đất ở tái định cư:

- Số căn nhà ở liền kề: 655 căn.

- Số lô đất ở tái định cư: 09 lô.

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.

- Tầng cao xây dựng: 04 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

b) Đất ở xây dựng nhà biệt thự:

- Số căn nhà ở biệt thự: 32 căn.

- Mật độ xây dựng tối đa: 66%.

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

c) Đất ở xây dựng nhà ở xã hội:

- Các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất sẽ được xem xét cụ thể trong bước triển khai dự án nhà ở xã hội, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy hoạch cấp trên có liên quan được phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với ranh khu đất.

d) Đất công trình dịch vụ - công cộng (văn hoá, giáo dục):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới lô đất.

đ) Đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng: 2 - 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 3m so với ranh giới lô đất.

e) Đất công viên, cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường tiếp giáp và các cạnh biên còn lại của lô đất.

g) Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm XLNT):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 3m so với ranh giới khu đất.

**6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +10,59m; thấp nhất +9,70m.
- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; bố trí các tuyến cống hộp và tuyến cống tròn hoàn trả các tuyến mương thủy lợi và phục vụ thoát nước khu dân cư hiện trạng; bố trí hệ thống ống cống thoát nước dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, được đấu nối thông qua hệ thống cống ngang đường và các hố ga để thu gom nước mưa cho khu quy hoạch thoát về phía hành lang thoát lũ tại các vị trí cửa xả.

b) Giao thông: Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 15,5m đến 33m và được tổ chức đấu nối với tuyến đường QL1A thông qua tuyến

đường quy hoạch ĐT1 tại 01 vị trí hiện trạng phía Đông Bắc khu đất và tuyến đường quy hoạch N13 tại 01 vị trí phía Đông Nam khu đất.

c) Cấp nước: Nguồn đầu nối cấp nước với tuyến đường ống cấp nước của tuyến đường liên phường Bình Định đi Nhơn Hưng; tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng  $800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

d) Cấp điện: Nguồn đầu nối cấp điện từ đường dây 22kV hiện trạng chạy dọc QL1A ở phía Đông dự án; quy hoạch xây dựng các trạm biến áp phân phối để cấp điện cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng điện khoảng 7.712,6kVA. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc thiết kế đi ngầm; đầu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình, đảm bảo theo các yêu cầu, quy định. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế. Tại các nút giao các trục đường trong khu quy hoạch bố trí các camera quan sát để kiểm tra, quản lý an ninh khu vực. Thiết kế quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin phải đảm bảo nền tảng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

e) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng  $700\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mắt nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Đông khu quy hoạch (đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường và khoảng cách ly cây xanh) để xử lý đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi thoát ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đầu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom để xử lý theo quy định, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, môi trường đô thị. Tổng nhu cầu rác thải sinh hoạt khoảng 4,3tấn/ngày.đêm.

## **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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị 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 Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã An Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, UBND thị xã An Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn, Chủ đầu tư 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

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



**Nguyễn Tự Công Hoàng**