

BỘ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH
VIỆN BẢO TỒN DI TÍCH
TRUNG TÂM KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ BẢO TỒN DI TÍCH

THUYẾT MINH

**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**

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

Sở Xây dựng Bình Định;

Đại diện cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

BQLDA Quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

Trung tâm kỹ thuật công nghệ bảo tồn di tích

- Viện Bảo tồn Di tích.

BỘ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH
VIỆN BẢO TỒN DI TÍCH
TRUNG TÂM KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ BẢO TỒN DI TÍCH

THUYẾT MINH

**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**

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

**TRUNG TÂM KỸ THUẬT CÔNG
NGHỆ BẢO TỒN DI TÍCH**

MỤC LỤC

1. Mở đầu.....	3
1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch.....	3
1.1.1. Vài nét về lịch sử và giá trị Thành Hoàng Đế.....	3
1.1.2. Các vấn đề hiện trạng khu vực phát triển đô thị.....	4
1.1.3. Khái niệm “Đô thị - Di sản”.....	4
1.2. Các căn cứ pháp lý, nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ.....	5
1.2.1. Căn cứ pháp lý.....	5
1.2.2. Các đồ án, dự án liên quan.....	6
1.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu.....	6
1.3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch.....	7
2. Hiện trạng khu vực nghiên cứu.....	7
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	7
2.1.1. Vị trí.....	7
2.1.2. Khí hậu.....	7
2.1.3. Địa hình, địa mạo và thủy văn.....	7
2.2. Hiện trạng kinh tế - xã hội.....	8
2.2.1. Hiện trạng phát triển kinh tế.....	8
2.2.2. Hiện trạng dân số.....	9
2.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	10
2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	11
2.4.1. Kết nối cảnh quan công trình di tích.....	11
2.4.2. Khu vực các công trình công cộng dịch vụ.....	14
2.4.3. Khu dân cư, đồng ruộng.....	16
2.4.4. Cảnh quan sông.....	16
2.4.5. Cụm công nghiệp Gò Đá Trắng.....	17
2.5. Hiện trạng hạ tầng.....	17
2.5.1. Hệ thống giao thông.....	17
2.5.2. Hệ thống thoát nước.....	19
2.5.3. Hệ thống cấp nước.....	20
2.5.4. Hệ thống cấp điện.....	20
2.5.5. Hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông.....	20
2.5.6. Nghĩa trang.....	21
2.6. Hiện trạng tài nguyên du lịch khu vực phụ cận.....	21

2.6.1. Giá trị Di tích Thành Hoàng Đế.....	21
2.6.3. Tài nguyên nhân văn.....	27
2.7. Đánh giá chung.....	27
3. Vị trí, quy mô, phạm vi lập quy hoạch.....	27
3.1. Vị trí.....	27
3.2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch.....	28
3.3. Quy mô diện tích, dân số lập quy hoạch.....	28
4. Dự báo một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	28
4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.....	28
4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội.....	29
4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.....	29
5. Định hướng quy hoạch.....	29
5.1. Quan điểm quy hoạch.....	29
5.2. Cơ cấu quy hoạch.....	29
5.2.1. Phương án 1.....	29
5.2.2. Phương án 2.....	30
5.2.3. Phương án 3 (Phương án chọn).....	30
5.3. Phân khu quy hoạch sử dụng đất.....	30
5.3.1. Tổng hợp phân khu quy hoạch sử dụng đất.....	30
5.3.2. Chi tiết các phân khu quy hoạch sử dụng đất.....	31
5.4. Định hướng tổ chức không gian.....	37
5.4.1. Tổ chức không gian tổng thể.....	37
5.4.2. Tổ chức không gian các mô hình chức năng dự kiến.....	37
5.5. Định hướng phát triển hoạt động dịch vụ du lịch.....	42
5.5.1. Cơ sở lựa chọn phát triển du lịch văn hóa.....	42
5.5.2. Định hướng các sản phẩm du lịch.....	42
5.5.3. Định hướng giao thông phục vụ du lịch.....	43
5.5.4. Định hướng các tuyến du lịch.....	44
5.6. Định hướng kế hoạch chuyển đổi chức năng cụm Công nghiệp Gò Đá Trắng.....	47
5.7. Nâng cao trách nhiệm và sự tham gia của cộng đồng.....	48
5.8. Các cơ chế khuyến khích đầu tư phát triển bền vững.....	48
6. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ.....	58
6.1. Kết luận.....	63
6.2. Kiến nghị.....	64

1. Mở đầu

1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch

1.1.1. Vài nét về lịch sử và giá trị Thành Hoàng Đế

Thành Hoàng Đế được triều đại Tây Sơn xây dựng vào năm 1775 trên cơ sở thành Đồ Bàn của Vương quốc Champa để lại và được chính thức gọi tên là Thành Hoàng Đế từ năm 1778. Trong suốt một thời gian dài từ năm 1776 đến 1793, Thành là đại bản doanh của nghĩa quân Tây Sơn và sau đó là kinh đô của chính quyền Trung ương Hoàng Đế Thái Đức - Nguyễn Nhạc. Thành Hoàng Đế trải qua những trận đánh giữa nhà Tây Sơn và nhà Nguyễn, trong đó có trận bao vây thành của hai tướng Tây Sơn là Trần Quang Diệu, Võ Văn Dũng với tướng Võ Tánh nhà Nguyễn vào năm 1801. Biết không cầm cự được với quân Tây Sơn, Võ Tánh đã tự thiêu còn quan văn Ngô Tùng Châu uống thuốc độc tự vẫn. Sau khi triều đại Tây Sơn sụp đổ vào năm 1802, Thành Hoàng Đế đã bị nhà Nguyễn gài như san phẳng. Ngay trên mặt bằng của điện Bát Giác, nơi Hoàng Đế Thái Đức thiết triều, Nguyễn Ánh đã xây lăng mộ và lầu Bát Giác thờ tướng bại trận Võ Tánh và Ngô Tùng Châu.

Thành Hoàng Đế có quy mô lớn nhất trong hệ thống thành cổ Việt Nam còn đến nay (có chu vi khoảng 7.575m). Thành Hoàng Đế tọa lạc trên vùng đất có địa thế phòng vệ vững chắc bằng hệ thống sông ngòi, núi, đồi, gò tự nhiên và nhân tạo bao bọc xung quanh. Cấu trúc thành cổ mang đậm dấu ấn Champa với 3 vòng thành kiên cố là: Thành Ngoại, Thành Nội và Tử Cấm Thành. Kiến trúc 3 vòng thành như sau:

- Thành Ngoại nằm ngoài cùng, hình chữ nhật, có chu vi 7.400m. Chân thành rộng hơn 10m, tường thành cao trên 6m và mặt thành rộng trên 4m. Thành mở 5 cửa, trong đó tường thành phía Nam mở 2 cửa là cửa Vệ và cửa Tân Khai. Ba tường thành còn lại thì mở 1 cửa. Tường thành được đắp bằng đất, phía trong và ngoài bó đá ong.

- Thành Nội có tên là Hoàng Thành, được xây chếch về hướng Tây Nam của Thành Ngoại. Thành Nội hình chữ nhật với chu vi 1.600m, chân thành rộng từ 7-9m. Tường thành cũng được đắp bằng đất và bó đá ong hai mặt. Thành Nội mở 3 cửa, trong đó cửa Tiền ở chính giữa tường thành phía nam, nhìn thẳng ra cửa Vệ của Thành Ngoại.

- Tử Cấm Thành còn có tên là Thành Con, nằm ở trung tâm Thành Hoàng Đế, là vòng thành trong cùng, hình chữ nhật, chu vi gần 600m. Tường thành cao 1.8m, riêng góc đông nam cao đến trên 3m, mặt thành rộng khoảng 1,5m. Thành có 4 cửa mở ra 4 hướng, trong đó cửa ở hướng nam là cửa chính với tên gọi là cửa Nam Lâu hay cửa Quyển Bồng.

Ngoài cấu trúc 03 vòng thành cổ, di tích tháp Cánh Tiên trong quần thể khu di tích Thành Hoàng Đế có giá trị lịch sử văn hóa, kiến trúc nghệ thuật đặc biệt. Công trình tọa lạc trên đỉnh gò ở trung tâm thành Chà Bàn (Đồ Bàn). Tháp Cánh Tiên là một ngôi đền tháp Champa có kiến trúc độc đáo, thanh thoát với bố cục hết sức hợp lý. Khác với nhiều tháp Champa khác, trang trí kiến trúc tháp Cánh Tiên đạt đến độ hoàn mỹ, từ hệ thống vòm cửa đến dải hoa văn hình xoắn

xếp lớp đối xứng nhau uyển chuyển đến các khối đá ốp cạnh được chạm khắc tinh tế tạo thành những hoa văn nổi kết. Kiến trúc tháp thể hiện vẻ đẹp vừa thanh thoát, trang nhã, vừa uy nghi và bề thế.

Khu di tích thành Hoàng Đế còn gắn kết với hệ thống các làng nghề truyền thống đặc sắc. Không nhiều như “36 phố phường” của thành Thăng Long, nhưng xung quanh Thành Hoàng Đế còn duy giữ nhiều làng nghề có tiềm năng phát triển du lịch như làng gốm Vân Sơn, làng dệt Phương Danh, làng đúc đồng Bằng Châu, làng tiện gỗ mỹ nghệ Nhơn Hậu, làng nón... cho thấy đây là một kinh thành phồn thịnh cổ xưa.

Với giá trị lịch sử văn hóa vô giá, Bộ Văn hóa đã xếp hạng Khu di tích Thành Hoàng Đế là di tích lịch sử quốc gia tại Quyết định số 147-VH/QĐ ngày 24/12/1982.

1.1.2. Các vấn đề hiện trạng khu vực phát triển đô thị

Tương tự các khu vực phát triển đô thị trong các thành cổ ở Việt Nam hiện nay như thành Cổ Loa, thành Thăng Long, thành Huế, thành Vinh..., khu vực phát triển đô thị gắn với Thành Hoàng Đế cũng chịu tác động mạnh của quá trình đô thị hóa. Trong đó, khu vực phát triển đô thị gắn với Thành Hoàng Đế đang gặp phải 03 vấn đề hiện trạng chính như sau:

i) Hiện trạng phát triển đô thị đang diễn ra như một cuộc đô thị hoá nội tại làm cho công tác bảo tồn và phát huy giá trị Khu di tích ngày càng trở nên khó khăn và đắt giá: Trong phạm vi Thành Ngoại đã xây dựng công trình công cộng, công trình công nghiệp, đường quốc lộ, nhà ở đô thị... Nguy hiểm hơn, nhiều công trình hạ tầng xây mới thuộc phường Đập Đá đã chôn lấn trong vùng bảo vệ I, II làm suy giảm nghiêm trọng giá trị di sản.

ii) Định hướng phát triển đô thị của thị xã An Nhơn: Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn, Khu di tích thuộc phân khu phát triển đô thị II. Khu vực phân khu này có tính chất chức năng là cực phát triển đô thị ở phía Bắc, lấy khu vực phường Đập Đá làm trung tâm. Trong đó định hướng khu vực xã Nhơn Hậu có khả năng trở thành phường vào năm 2020. Đây thực sự là áp lực lớn cho việc phát huy giá trị khu di tích Thành Hoàng Đế trong tương lai.

iii) Cụm công nghiệp Gò Đá Trắng đã được qui hoạch xây dựng năm 1991 và năm 2000 được đưa vào hoạt động với tổng diện tích hơn 16,9 ha. Đến nay, đã có 54 doanh nghiệp và cơ sở sản xuất kinh doanh, trong đó hầu hết là những cơ sở sản xuất tái chế phế liệu đúc nhôm, làm bột nhang, nên đã gây ô nhiễm môi trường nặng do khói bụi, chất thải và nguy cơ cháy nổ rất cao. Mặt khác, do nhu cầu vận chuyển hàng hoá với tần suất cao đã làm cho đường sá trong cụm công nghiệp bị xuống cấp lầy lội khi mùa mưa đến, bụi bay khi mùa hè về, làm cho cuộc sống của hàng nghìn hộ dân xung quanh cụm công nghiệp này thường xuyên phải chung sống với ô nhiễm môi trường nặng.

1.1.3. Khái niệm “Đô thị - Di sản”

Khái niệm “Đô thị - Di sản” đã được vận dụng thành công nhiều quốc gia trên thế giới. Khái niệm này đưa ra các quan điểm cho việc bảo tồn di sản đô thị

phải được đặt trong tiến trình phát triển đô thị. Mà trong đó, quan điểm **Phát triển không gian đô thị trong sự chuyển tiếp với không gian di tích** là quan điểm chủ đạo. Kinh nghiệm tại các đô thị trên thế giới đã cho thấy, nếu ứng xử đúng với không gian **chuyển tiếp** gắn với di sản thì sẽ góp phần tạo dựng tính **Bền vững – Bản sắc – Thương hiệu** đô thị và không gian này trở thành một trong 5 nguồn lực chính cho phát triển đô thị thời kỳ hiện đại.

Như vậy, việc tìm kiếm giải pháp cân bằng giữa “Phát triển và Bảo tồn” là rất quan trọng đối với Khu vực Thành Hoàng Đế hiện nay. Do đó, việc lập “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” là một nhiệm vụ cần thiết và cần làm ngay. Đồ án quy hoạch sau khi được phê duyệt sẽ là: Cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng phát triển khu vực phát triển triển đô thị gắn với di tích Thành Hoàng Đế gắn với mô hình “Đô thị - Di sản”; Xây dựng các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhằm ổn định và phát triển bền vững khu vực dân cư đô thị.

1.2. Các căn cứ pháp lý, nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

1.2.1. Căn cứ pháp lý

- Luật di sản văn hóa năm 2001;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa năm 2009;
- Luật Xây dựng năm 2014;
- Luật bảo vệ môi trường năm 2014;
- Luật Quy hoạch năm 2019;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- 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 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;
- Quyết định số 147-VH/QĐ ngày 24/12/1982 của Bộ Văn hóa xếp hạng Khu di tích Thành Hoàng Đế là di tích lịch sử quốc gia;
- Các Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch các chức năng đặc thù; Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 5/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2019 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Thông báo số 49/TB-UBND ngày 08/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về Ý kiến kết luận của chủ tịch UBND tỉnh Hồ Quốc Dũng sau khi khảo sát Khu di tích Thành Hoàng Đế tại thị xã An Nhơn và Câu lạc bộ cổ truyền chùa Long Phước tại thị xã Tuy Phước.

- Văn bản số 69/CV-LHH ngày 23/04/2019 của Liên hiệp các hội KH và KT tỉnh Bình Định về việc góp ý nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn.

- Văn bản số 751/SVHTT-KHTC ngày 12/05/2019 của Sở Văn hóa và Thể thao tỉnh Bình Định về việc góp ý nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn.

- Văn bản số 07/CV-HKTS ngày 06/05/2019 của Kiến trúc sư Bình Định về việc góp ý nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn.

- Văn bản số 341/UBND ngày 04/05/2019 của UBND thị xã An Nhơn về việc ý kiến đối với nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn.

- Văn bản số Số: /BVHTTDL-DSVH ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch về việc quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

1.2.2. Các đồ án, dự án liên quan

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035.

- Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Bình Định đến năm 2020 và có tầm nhìn 2030.

- Quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035.

- Điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Các bản đồ địa chính do thị xã An Nhơn quản lý.

1.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Bản đồ đo đạc khảo sát hiện trạng tỉ lệ 1/2000;

- Các tài liệu, ảnh hiện trạng, các số liệu đo vẽ ghi hiện trạng kiến trúc cảnh quan Khu di tích Thành Hoàng Đế.

- Các tư liệu lịch sử, văn hoá liên quan đến Khu di tích Thành Hoàng Đế.

- Các ảnh tư liệu, tài liệu sử học, văn học ... cùng nhiều tư liệu nghiên cứu về Khu di tích Thành Hoàng Đế.

- Hồ sơ xếp hạng Khu di tích Thành Hoàng Đế.

- Các tài liệu liên quan khác.

1.3. Mục tiêu quy hoạch

- Trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng thị xã An Nhơn, xây dựng khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế nhằm hướng tới phát huy các giá trị di tích; Là khu vực đô thị có làng nghề truyền thống, tạo nên động lực phát triển cho khu vực và cả phường Đập Đá và xã Nhơn Hậu.

- 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 phát triển khu dân cư lớn, mật độ cư trú cao và kiến trúc cao tầng, làm ảnh hưởng không gian chung của các di tích Thành Hoàng Đế.

- Là cơ sở cho cơ sở cho việc triển khai các kế hoạch, chương trình, mô hình và dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế trong giai đoạn tiếp theo.

2. Hiện trạng khu vực nghiên cứu

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Vị trí

Khu vực dự kiến lập quy hoạch tại xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Khu vực lập quy hoạch bao gồm các khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế. Khu vực lập quy hoạch không bao gồm khu vực đã khoanh vùng bảo vệ Khu di tích Thành Hoàng Đế. Việc lựa chọn khu vực này làm địa điểm xây dựng các công trình dịch vụ du lịch sẽ thuận lợi cho khách du lịch trực tiếp tham quan Khu di tích lịch sử trong quần thể di tích của Thị xã và Tỉnh.

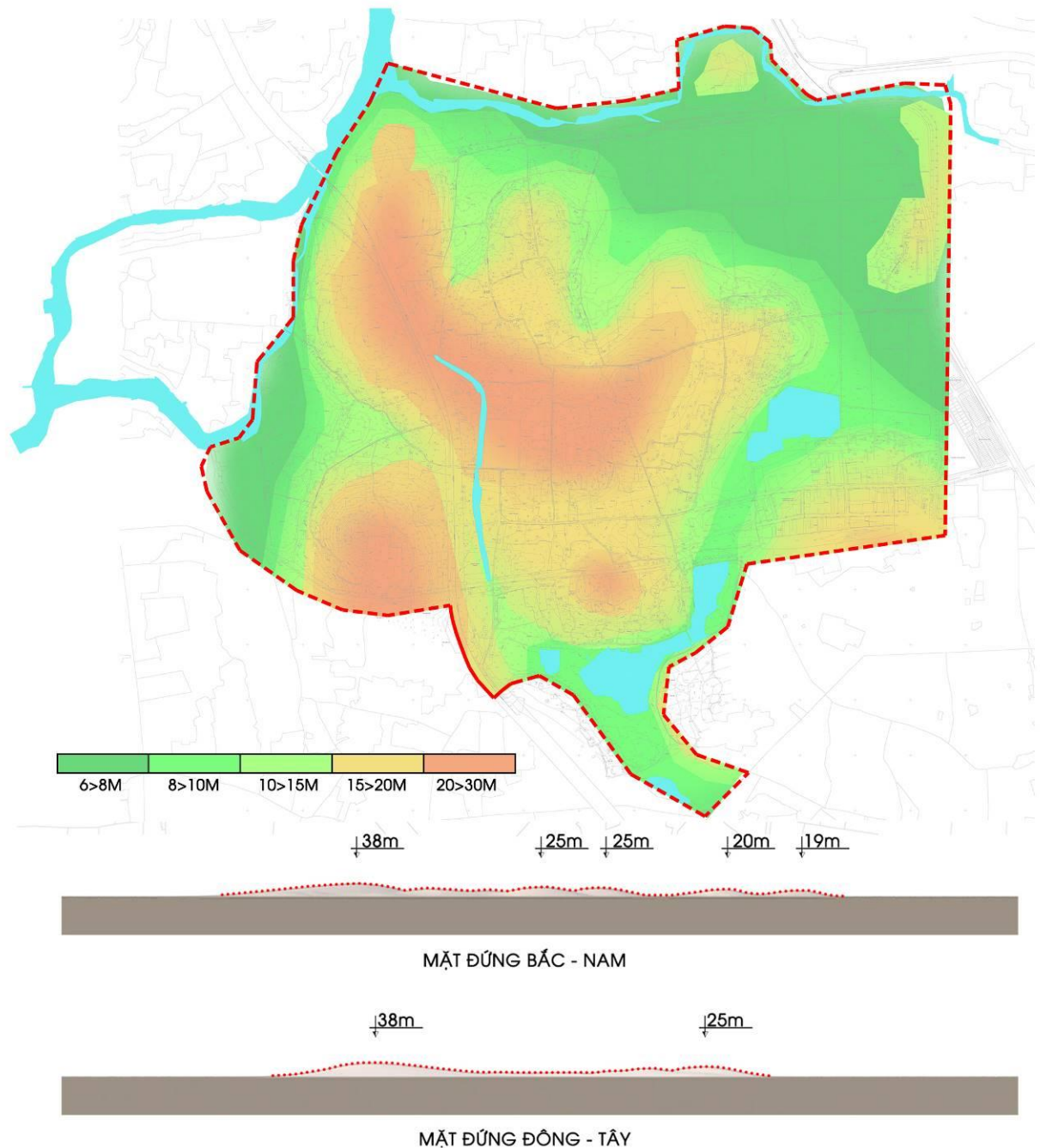
2.1.2. Khí hậu

Khu vực xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn thuộc vùng khí hậu nhiệt đới, được chia làm hai mùa rõ rệt. Mùa khô từ tháng 01 đến tháng 08, chịu ảnh hưởng của gió Tây và gió Tây Nam. Từ tháng 05 đến tháng 08 có gió Nam hay còn gọi là gió Lào khô, nóng. Mùa mưa từ tháng 09 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 2.500 giờ. Số giờ nắng trung bình ngày từ 6-8 giờ. Nhiệt độ trung bình trong năm là 25⁰C.

2.1.3. Địa hình, địa mạo và thủy văn

Địa hình, địa mạo: Địa hình của khu vực nghiên cứu dạng đồng bằng kết hợp xen với gò đồi, thấp dần từ Tây sang Đông, cao độ trung bình khoảng 20m so với mực nước biển. Các điểm gò đồi cao trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại Đền Năm Giao, Tháp Cánh Tiên, Tháp Mắm.

Cao độ lớn nhất tại khu vực Đền Năm Giao là +38,12m, thấp nhất khu vực di tích Bàu Sen là +5,11m.



Hình 1. Bản đồ địa hình khu đất lập quy hoạch

Thủy văn: An Nhơn có hệ thống sông ngòi khá dày chày trên địa bàn và phân bố tương đối đồng đều. Trong đó quan trọng nhất là sông Côn với 3 nhánh sông chính: sông Đập Đá, sông Gò Chàm và sông Tân An. Hệ thống sông ngòi của An Nhơn đều chảy theo hướng từ Tây sang Đông, lưu vực nhỏ ngắn. Đa số các nhánh sông đều bắt nguồn từ vùng miền núi Phía Tây có độ dốc lớn, lòng sông hẹp, ít có bãi bồi, về phía hạ lưu lòng sông mở rộng. Chế độ nước của các sông phụ thuộc vào chế độ mưa. Vào mùa mưa lượng nước sông dâng cao gây hiện tượng lụt lội khu vực ven sông, mùa khô lượng nước các sông cạn kiệt gây khó khăn cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

2.2. Hiện trạng kinh tế - xã hội

2.2.1. Hiện trạng phát triển kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn giai đoạn 2006 – 2015, giá trị sản xuất tăng bình quân là 12,8% năm, trong đó giai đoạn 2011 – 2015 bình quân tăng 15,25%, riêng năm 2016 tăng 21% (so với năm 2015).

Bảng 1: Giá trị sản xuất giai đoạn 2010 – 2015 (giá so sánh 1994)

Năm	2010	2011	2012	2013	2014	2015
GTSX (tỷ.đ)	1019,2	1172,3	1270,7	1430,3	1605,4	2072,2
Tốc độ tăng	12,25	12,37	10,10	12,56	12,25	29,11

Nguồn: Viện nghiên cứu phát triển Kinh tế xã hội Bình Định

Tổng giá trị sản xuất năm 2016 (theo giá so sánh năm 2010) ước thực hiện được 9.369 tỷ đồng, đạt 106,7 % kế hoạch, tăng 21% so với năm 2015.

Từ năm 2013 đến nay, ngành công nghiệp có giá trị sản xuất cao nhất với 43,14% (2013) và 60,5 % (2016); trong nỗ lực cơ cấu lại các ngành kinh tế, ngành Thương mại – Dịch vụ cũng có những chuyển biến tích cực, tỷ trọng GTSX ngành Thương mại – Dịch vụ tăng từ 20,08 % (2013) và đạt đỉnh 20,92% (2015).

Bảng 2: Cơ cấu kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế giai đoạn 2010 – 2016

Năm \ Ngành	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
N- LN	44,06	43,45	40,15	36,78	36,35	28,62	21,6
CN-TTCN	37,93	37,97	40,03	43,14	42,96	50,46	60,5
TM-DV	18,01	18,59	19,82	20,08	20,68	20,92	17,9

Thu ngân sách: Trong giai đoạn 2011 – 2015, đã đầu tư xây dựng trên 70 công trình giao thông, thủy lợi và trường học với tổng số vốn 4261 tỷ đồng, trong đó từ trung ương là 78,255 tỷ, ngân sách tỉnh 85,616 tỷ, ngân sách thị xã 340 tỷ, các xã, phường 310 tỷ còn lại là của các thành phần kinh tế khác và vốn khác.

Thu ngân sách nhà nước từ kinh tế phát sinh trên địa bàn huyện năm 2016 đạt 344,7 tỷ đồng (kế hoạch 290,6 tỷ đồng).

2.2.2. Hiện trạng dân số

Hiện nay, Thị xã An Nhơn được chia thành 15 đơn vị hành chính, trong đó có 5 phường nội thị gồm Phường Nhơn Thành, Đập Đá, Nhơn Hưng, Bình Định và Nhơn Hòa; 10 xã ngoại thị bao gồm Nhơn Tân, Nhơn Thọ, Nhơn Lộc, Nhơn Khánh, Nhơn Phúc, Nhơn Hậu, Nhơn Mỹ, Nhơn An, Nhơn Phong và Nhơn Hạnh.

Dân cư phân bố không đều, chênh lệch mật độ giữa nơi thấp và cao nhất hơn 10 lần (Nhơn Tân: 246 người/km²; Đập Đá: 3310 người/km²)

Theo số liệu cung cấp của Sở Xây dựng, tổng dân số khu vực lập quy hoạch tính đến năm 2019 khoảng trên 1200 hộ dân bao gồm: 900 hộ (khoảng 3600 người) ở xã Nhơn Hậu (thuộc 4 thôn: Nam Tân, Vân Sơn, Đại Hoà, Bắc Thuận); trên 300 hộ (khoảng 1200 người) ở phường Đập Đá (Tổ 9,10,11).

Tỷ lệ tăng dân số bình quân khu vực thành thị giai đoạn 2009-2019 là 1,42%/năm; ngược lại, khu vực nông thôn giai đoạn này giảm 0,59%/năm. (Theo Tổng điều tra dân số và nhà ở tỉnh Bình Định năm 2019)

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

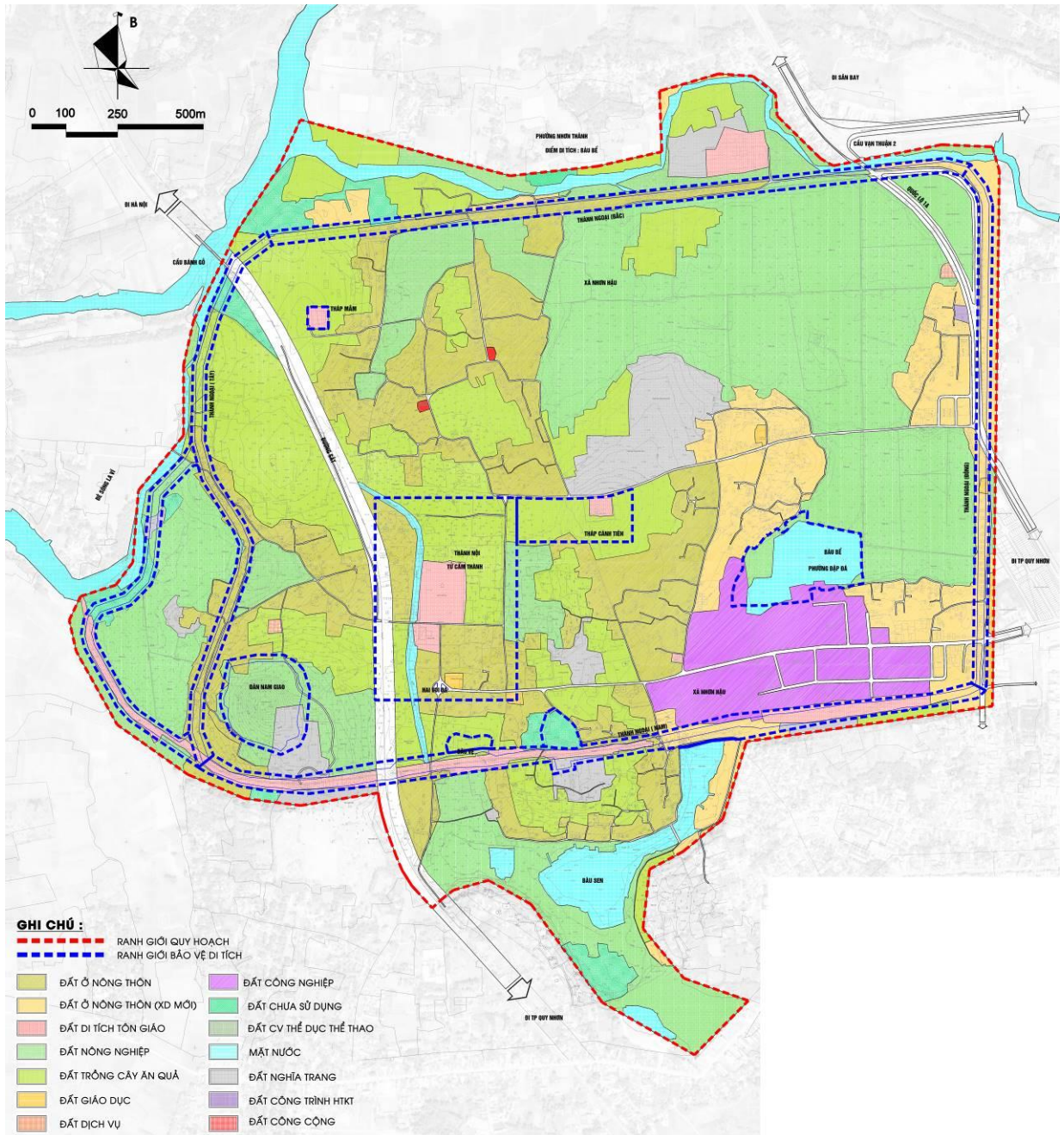
Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng phân khu khoảng 482ha. Trong khu vực lập quy hoạch có các loại đất như đất công cộng, đất ở, đất di tích, đất nghĩa trang, đất công nghiệp, đất nông nghiệp, mặt nước và đất giao thông. Trong đó đất sản xuất nông nghiệp chiếm diện tích lớn nhất, khoảng 48,95%, đây là khu vực có thể chuyển đổi thành chức năng công viên sinh thái để phục vụ phát triển dịch vụ du lịch.

Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất tại khu vực lập nghiên cứu lập quy hoạch như sau:

Bảng 3: Hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	2,5	0,52
2	Đất ở đô thị	27,8	5,79
3	Đất ở nông thôn	61,14	12,74
4	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	81,88	17,06
5	Đất sản xuất công nghiệp	16,9	4,38
6	Đất nghĩa trang	13,6	2,83
7	Đất sản xuất nông nghiệp	234,98	48,95
8	Mặt nước	11,9	2,48
9	Đất Giao thông	25,2	5,25
	Tổng	482	100,00

Quỹ đất để phát triển các không gian dịch vụ còn tương đối lớn, là những điều kiện để phát triển các loại hình dịch vụ du lịch văn hóa độc đáo và hấp dẫn.



Hình 2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Kiến trúc cảnh quan tổng thể: Thành được xây dựng trên thế đất hội tụ núi sông liền kề, liên kết điệp trùng, vừa có thể công vừa có thể thủ. Tròn đó có các cảnh quan đặc thù như sau

2.4.1. Kết nối cảnh quan công trình di tích

- Thành Hoàng Đế không lớn nhưng có nét đẹp riêng và đặc biệt là mang đậm kiến trúc Champa với ba vòng thành: thành Nội, thành Ngoại và Tử Cấm Thành. Thành Ngoại là vòng thành ngoài cùng, hình chữ nhật nhưng các cạnh uốn lượn. Chân thành có chiều rộng hơn 10m, cao trên 6m và mặt thành rộng tới trên 4m. Thành mở 5 cửa, trong đó tường thành phía Nam mở hai cửa là cửa Vệ và cửa Tân Khai, ba tường thành còn lại thì có 3 cửa Đông, Tây, Bắc, được đắp bằng đất, phía trong và ngoài bó đá ong.



Thành Ngoại phía Nam



Cửa thành Thành Ngoại phía Nam



Thành Ngoại phía Đông đã bị xây dựng công trình nhà ở



Thành Ngoại phía Đông đã bị xây dựng công trình nhà ở

Hình 3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan Thành Ngoại

+ Cảnh quan Thành Ngoại:

Thành Ngoại phía bắc: Hiện đã mất, khu vực khoanh vùng di tích đã bị xây dựng công trình nhà ở, đường giao thông.

Thành Ngoại phía đông: Hiện đã mất, khu vực khoanh vùng di tích đã bị xây dựng công trình nhà ở, công cộng và đường giao thông.

Thành Ngoại phía nam: Hiện vẫn còn lưu giữ một số đoạn thành. Các công trình này có thể tu bổ, phục dựng theo cấu trúc thành gốc.

Thành Ngoại phía tây: Hiện đã mất, đã bị xây dựng công trình nhà ở, đường giao thông.

+ Cảnh quan Thành Nội và Tử Cấm Thành



Hiện trạng cảnh quan tổng thể Thành Nội



Cổng Thành Nội



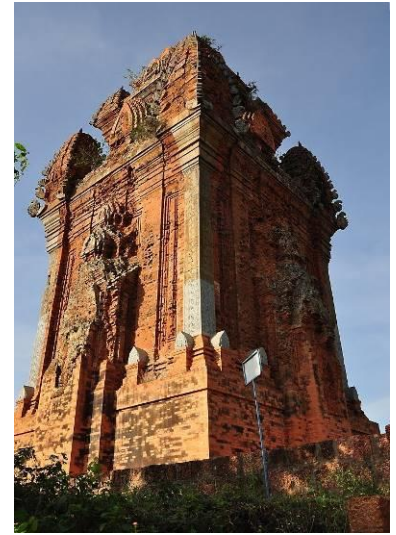
Thành Nội còn được lưu giữ

Hình 4. Hiện trạng Kiến trúc cảnh quan Thành Nội và Tử Cấm Thành

- Tháp Cánh Tiên: Đế tháp xây cao, bề thế trên một bình diện gần vuông, mỗi bên dài gần 10m với các đường giạt cấp so le. Toàn tháp cao khoảng 20m, bốn mặt quanh thân tháp đều trang trí các cột trụ ốp tường, nhô ra theo một tỉ lệ hài hoà với tổng thể kiến trúc. Các góc thân tháp được bó bằng các khối đá có kích thước lớn. Về hình thức tháp có 4 cửa vòm nhọn vút lên mở ra 4 hướng, nhưng chỉ có cửa chính hướng đông là ăn thông với lòng tháp, còn lại là 3 cửa giả. Bộ diềm hơi nhô ra tạo thành bộ đỡ cho các tháp góc bên trên.



Cảnh quan tổng thể tháp Cánh Tiên

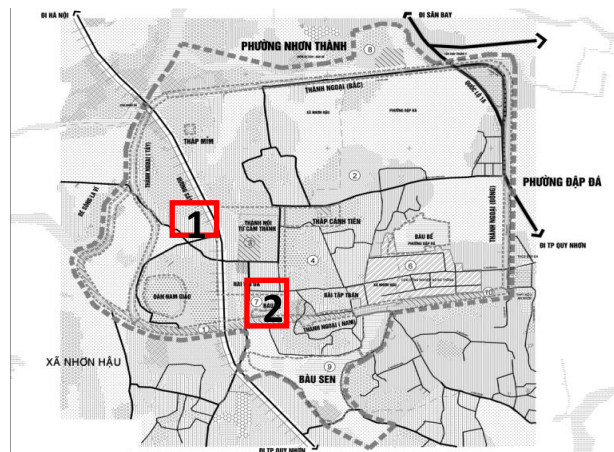


Kiến trúc tháp

Hình 5. Hiện trạng cảnh quan Di tích tháp Cánh Tiên

2.4.2. Khu vực các công trình công cộng dịch vụ

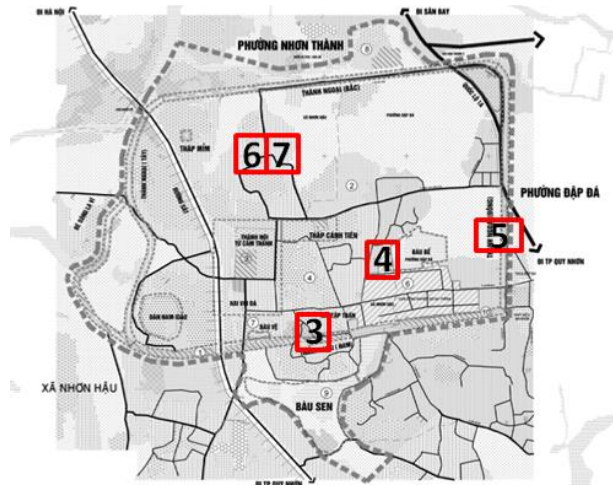
Hiện nay trong khu vực lập quy hoạch đã tồn tại các công trình nhà văn hóa, trường học cấp 1, cấp 2, mẫu giáo nằm đan xen trong khu vực dân cư. Đặc biệt trường tiểu học còn nằm trong khu vực khoanh vùng bảo vệ Thành Ngoại phía Đông (Xem hình 8)



Sơ đồ vị trí các công trình dịch vụ



Hình 6. Khu vực công trình dịch vụ tự phát trong dân cư nông thôn



Sơ đồ vị trí các công trình dịch vụ



Trường mầm non (3)



Nhà văn hóa (4)



Trường Tiểu học (5)



Sân bóng đá thôn



Nhà văn hóa thôn Bắc Thuận

Hình 7. Khu vực công trình công cộng trong khu vực lập quy hoạch

2.4.3. Khu dân cư, đồng ruộng

Nhìn chung khu vực vẫn giữ được không gian kiến trúc cảnh quan đặc thù của nông thôn vùng Nam Trung Bộ. Trong những năm qua điều kiện ở của người dân xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn ngày càng được cải thiện diện tích nhà ở bình quân đầu người và chất lượng nhà tăng đáng kể. Loại hình nhà ở chủ yếu là nhà ống kiểu phố (liền kề bám mặt đường để thuận lợi trong lưu thông và kinh doanh) và nhà ở truyền thống gắn với hoạt động sản xuất nông nghiệp.



Cảnh quan đồng ruộng



Cảnh quan làng xã

Hình 8. Khu vực dân cư nông thôn

2.4.4. Cảnh quan sông

Sông nằm phía Bắc, Tây Bắc Thành Hoàng Đế, là một phần dấu tích của quần thể kiến trúc thành.

Các sông Thị Lự, sông Đập Đá vẫn giữ được giá trị cảnh quan tự nhiên, có tiềm năng lớn trong việc khai thác phát triển du lịch sinh thái.



Sông Thị Lự



Sông Đập Đá

Hình 9. Hệ thống sông gắn với khu vực lập quy hoạch

Sông Quai Vạc bám sát phía bắc Thành Ngoại vẫn còn nguyên sơ, cảnh quan hai bên sông gắn với hệ thống lũy tre, cây ăn quả, đồng ruộng. Hiện nay, sông Quai Vạc đã bị bồi lấp, làm thu hẹp chiều rộng của sông. Sông chưa được đưa vào để khai thác để phát triển các hoạt động du lịch.



Sông Quai Vạc



Sản xuất nông nghiệp

Hình 10. Cảnh quan sông Quai Vạc và sản xuất nông nghiệp

2.4.5. Cụm công nghiệp Gò Đá Trắng

Trong khu vực nghiên cứu có cụm công nghiệp Gò Đá Trắng, với diện tích 16,8ha, với chức năng cơ khí, sản xuất thiết bị nông ngư cụ, chế biến bột nhang, đúc mạ kim loại... Kiến trúc công trình công nghiệp ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường và cảnh quan tổng thể khu di tích. Công trình này cần được di dời ra khỏi phạm vi khu di tích.



Ô nhiễm môi trường



Kiến trúc lộn xộn

Hình 11. Hiện trạng cụm công nghiệp Gò Đá Trắng

2.5. Hiện trạng hạ tầng

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch đã có những cơ sở hạ tầng quan trọng (Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc và viễn thông...) thuận lợi cho việc phát triển không gian du lịch tại địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng các cơ sở lưu trú phục vụ khách tham quan du lịch. Cụ thể như sau:

2.5.1. Hệ thống giao thông

Khu vực dự kiến lập quy hoạch có hệ thống giao thông thuận lợi, cụ thể như sau:

Đường bộ: Các tuyến Quốc lộ đi tác động trực tiếp đến khu vực nghiên cứu lập quy hoạch gồm có tuyến đường QL1: là trục giao thông bộ quan trọng nhất cả nước. Đoạn đi qua thị xã An Nhơn dài khoảng 12.5km, quy mô đường cấp III đồng bằng. Tuyến tránh QL.1 từ Phường Đập Đá đến Phường Bình Định dài

8.2km quy mô đường cấp III đồng bằng.



Đường Nguyễn Nhạc



Đường QL 1A



Đường Công Chúa Huyền Trân



Đường từ hai ông Voi đá đến công Thành Nội

Hình 12. Hiện trạng đường giao thông chính

Đường sắt Bắc Nam đi qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài khoảng 2km, tuyến đường này đã được nâng cấp, có hàng rào cách ly.



Đường Nguyễn Nhạc



Cầu qua sông Quai Vạc

Hình 13. Hiện trạng đường sắt Bắc Nam và cầu qua sông Quai Vạc

Đường giao thông trong khu vực dân cư đã được bê tông hóa theo chương trình quy hoạch nông thôn mới. Các tuyến đường này có chiều rộng từ 2,5-3,5m. Tuy nhiên, việc bê tông hóa đường trong thôn xóm cũng tác động đến cảnh quan tổng thể di tích. Do đó, trong quá trình cải tạo không gian làng xóm, cần có giải pháp chỉnh trang hệ thống giao thông cho phù hợp, nhằm phát huy được giá trị di

tích Thành Hoàng Đế.



Hình 14. Hiện trạng đường ngõ xóm

2.5.2. Hệ thống thoát nước

Trong những năm gần đây lũ lụt xảy ra ngày một thường xuyên hơn, bất bình thường hơn với những trận lũ lụt rất lớn và gây hậu quả rất nặng nề như: lũ những năm 1987, 1996, 1998, 1999, 2007, 2009, 2013, 2016.

Khu vực công nghiệp Gò Đá Trắng đã có hệ thống thoát nước thải nhưng không được hoạt động. Các hệ thống thu gom nước thải đã bị lấp, bồi lắng.

Khu vực dân cư nông thôn chưa có hệ thống thu gom nước thải. Các hộ dân đều đổ nước thải ra hệ thống mương hở, rồi thoát về các hồ ao.



Trạm xử lý nước thải tại cụm công nghiệp Gò Đá Trắng bỏ hoang



Hệ thống cống rãnh thoát nước xuống cấp, không hoạt động

Hình 15. Hiện trạng hệ thống thoát nước

2.5.3. Hệ thống cấp nước

Tổng dân số thị xã được cung cấp nước hợp vệ sinh (theo tiêu chuẩn của BHYT) đạt 94,1%. Các phường nội thị tỉ lệ dân cư được cung cấp nước sạch đạt tỉ lệ 44,9 %. Hiện nay thị xã An Nhơn đang lập dự án đầu tư xây dựng 01 nhà máy cấp nước cho khu vực phường Nhơn Hòa với công suất $Q=2.950 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

2.5.4. Hệ thống cấp điện

Trên toàn khu vực nghiên cứu lập quy hoạch đã có hệ thống hệ thống điện lưới quốc gia, với trên 100% số hộ dân được sử dụng điện lưới.

Khu vực cụm công nghiệp Gò Đá Trắng có trạm biến áp riêng để phục vụ hoạt động sản xuất. Các trạm này là dạng trạm biến áp treo, bố trí dọc đường Nguyễn Nhạc, không phù hợp với cảnh quan tổng thể di tích.

Hệ thống lưới điện cấp đến hộ dân vẫn được đi nổi trên các cột bê tông, vừa không đảm bảo an toàn cho người dân, vừa ảnh hưởng không tốt đến cảnh quan tổng thể di tích.



Đường điện tại đường Huyền Trân Công Chúa



Đường điện tại đường Nguyễn Nhạc



Trạm biến áp tại cụm công nghiệp Gò Đá Trắng

Hình 16. Hiện trạng hệ thống cấp điện

2.5.5. Hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông

Mạng điện thoại cố định, điện thoại di động phủ gần 100% xã, thị trấn. Hầu hết tại các xã đều có điểm bưu điện văn hoá xã. Đến nay trên địa bàn huyện có 100% số hộ gia đình được xem các chương trình truyền hình và nghe các chương trình của Đài tiếng nói Việt Nam.

2.5.6. Nghĩa trang

Hiện nay, trong khu vực lập quy hoạch có nhiều nghĩa trang nằm đan xen với di tích và khu vực dân cư. Bao gồm các nghĩa trang như: Nghĩa trang giáp tháp Cánh Tiên, nghĩa trang trên Đền Năm Giao, nghĩa trang trong chùa Thập Tháp, nghĩa trang gần Bàu Sen và các mộ nằm đan xen với khu vực dân cư.

Trong đó nghĩa trang gần với Tháp Cánh Tiên là lớn nhất với quy mô 10,2ha. UBND tỉnh Bình Định đã có Quyết định tạm dừng chôn lấp và có kế hoạch toàn bộ nghĩa trang này ra khỏi khu vực Thành Hoàng Đế. Khu vực đất nghĩa trang sau khi di dời có thể sử dụng thiết lập các không gian lịch sử văn hóa phục vụ hoạt động dịch vụ du lịch.



Nghĩa trang giáp tháp Cánh Tiên



Nghĩa trang trên Đền Năm Giao



Nghĩa trang trong chùa Thập tháp



Mộ nằm đan xen trong khu vực dân cư

Hình 17. Hiện trạng hệ thống cấp điện

2.6. Hiện trạng tài nguyên du lịch khu vực phụ cận

2.6.1. Giá trị Di tích Thành Hoàng Đế

a. Lịch sử hình thành

Thành Hoàng Đế là một trong những di tích lịch sử nổi tiếng của tỉnh Bình Định gắn với ba thời kỳ lịch sử: Vương quốc Champa, Nhà Tây Sơn và Nhà Nguyễn.

Trong lịch sử tòa thành này từng là kinh đô của vương quốc Champa với tên gọi là thành Đồ Bàn. Trong khoảng thời gian từ thế kỷ XI đến thế kỷ XV, kinh đô

Champa đóng ở thành Đồ Bàn. Đến năm 1471, khi vua Lê Thánh Tông đem quân chinh phục Champa, sát nhập vùng đất Bình Định vào lãnh thổ của Đại Việt thì thành Chà Bàn (Đồ Bàn) không còn giữ được vai trò là kinh đô của vương quốc Champa. Cho đến khi cuộc khởi nghĩa nông dân Tây Sơn nổ ra vào thế kỷ XVIII thì tòa thành này một lần nữa phát huy vai trò lịch sử của mình. Sau khi chiếm được thành Quy Nhơn (nay là phường Nhơn Thành, Thị xã An Nhơn) Nguyễn Nhạc quyết định chọn thành Chà Bàn làm đại bản doanh cho phong trào Tây Sơn. Ông xây dựng vào năm 1775 trên cơ sở thành Đồ Bàn của Vương quốc Champa để lại. Năm 1778, cũng tại tòa thành này, Nguyễn Nhạc lên ngôi Hoàng Đế, lấy niên hiệu là Thái Đức. Từ đây, thành Đồ Bàn chính thức mang tên Thành Hoàng Đế và trở thành kinh đô của chính quyền Trung ương Hoàng Đế Thái Đức – Nguyễn Nhạc.

Đến năm 1793, Nguyễn Nhạc mất, Thành Hoàng Đế mất đi vai trò là kinh đô của chính quyền trung ương và trở thành một tòa thành phòng ngự trấn giữ thành Quy Nhơn. Trong khoảng thời gian từ năm 1793 đến 1802 là bước đường tụt dốc của triều đại Tây Sơn, Thành Hoàng Đế là nơi diễn ra liên tục những trận chiến quyết liệt nhất giữa nghĩa quân Tây Sơn và quân Nguyễn Ánh. Trong đó, trận chiến tiêu biểu nhất là năm 1799, quân Nguyễn do Chương hậu quân Võ Tánh đánh chiếm được thành Quy Nhơn. Để ghi dấu sự kiện này, Nguyễn Ánh đã đổi tên là thành Bình Định, giao Võ Tánh và Ngô Tùng Châu ở lại trấn thủ thành.

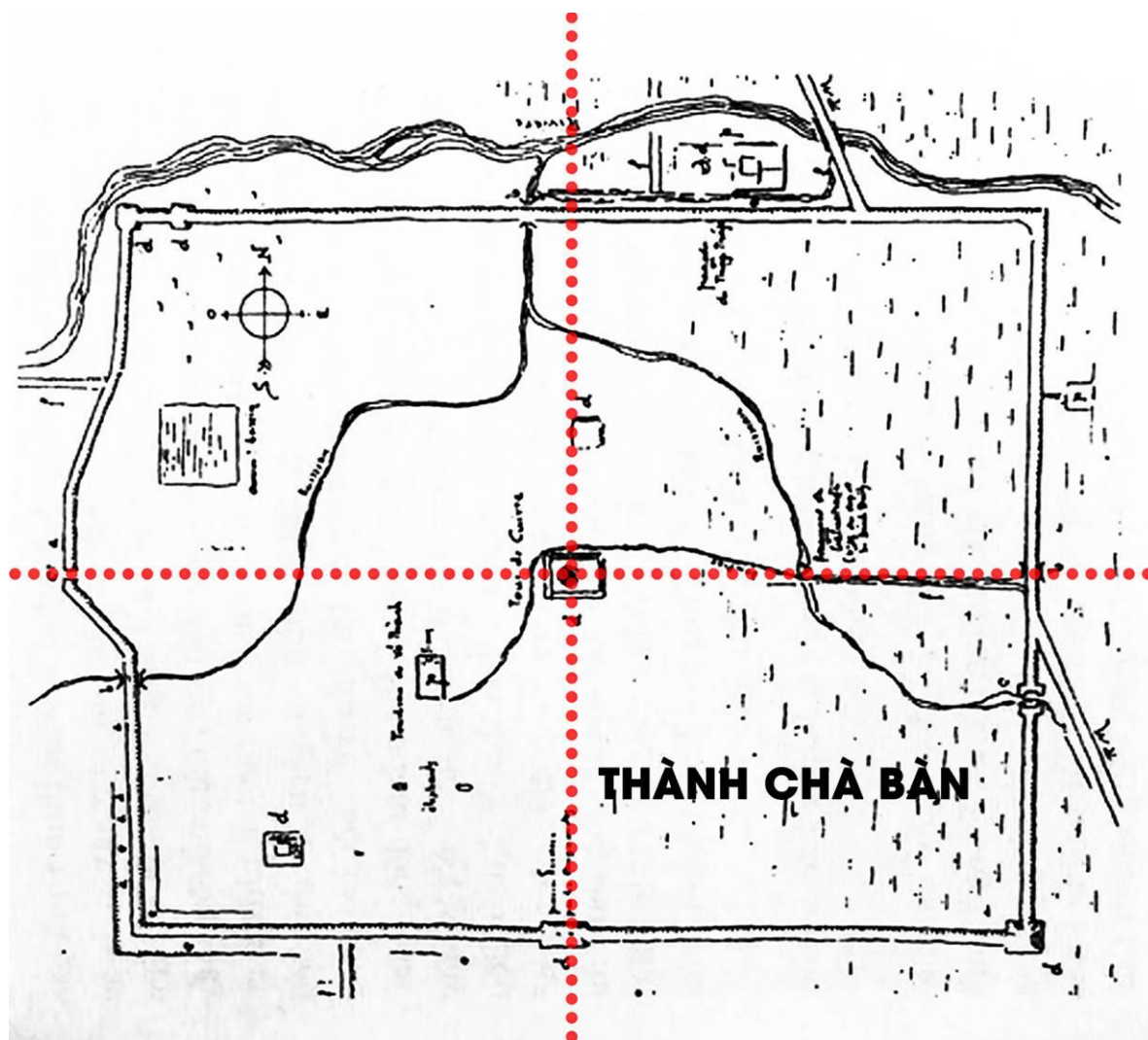
Mùa đông năm 1799, bước sang năm 1800, hai vị tướng nhà Tây Sơn là Trần Quang Diệu và Võ Văn Dũng đem quân vây đánh thành Bình Định. Trận chiến tại đây khá kéo dài, quân Võ Tánh bị vây hãm trong thành, sức kiệt, lương thực hết. Khi quân trong thành không còn đủ sức để chống trả, Ngô Tùng Châu uống thuốc độc tự vẫn. Sau đó, Võ Tánh viết thư cho Trần Quang Diệu xin tha tội cho tất cả tướng sĩ của mình rồi lên lầu bát giác châm lửa tự thiêu. Đến năm 1801, sau khi Trần Quang Diệu và Võ Văn Dũng chiếm lại được thành, cảm động trước lòng can đảm của hai tướng nhà Nguyễn nên đã cho an táng tử tể và tha hết quân Nguyễn.

Năm 1802, triều đại Tây Sơn sụp đổ và sứ mệnh thành Quy Nhơn cũng kết thúc. Nguyễn Ánh lên ngôi, đặt niên hiệu là Gia Long, đóng đô ở Phú Xuân. Từ đây, thành Quy Nhơn chính thức được gọi là thành Bình Định và là lý sở của trấn Bình Định. Sau khi lên ngôi, vào năm 1805 nhà Nguyễn cho lập lăng Võ Tánh ngay trên nền điện Bát Giác của Thành Hoàng Đế và dùng lầu Bát Giác làm nơi hương khói gọi là Bát Giác lầu. Đến năm 1815, lý sở của trấn Bình Định được dời vào phía Nam (thôn Kim Châu, nay là khu vực Nguyễn Thị Minh Khai, thị trấn Bình Định). Nhà Nguyễn cho triệt hạ hết các cung điện cũ của Thành Hoàng Đế, dỡ đá ong của thành cũ mang đi xây thành mới, trừ lầu Bát Giác được sửa sang lại làm Đền Song Trung thờ Võ Tánh và Ngô Tùng Châu (sau này còn có tên gọi là Đền Chiêu Trưng).

b. Cấu trúc thành Chà Bàn (Đồ Bàn), Thành Hoàng Đế

+ Thành Hoàng Đế lớp thành tường ngoài: từ cấu trúc nền hình vuông của thành Chà Bàn, Nguyễn Nhạc đã mở rộng kéo dài về phía đông tới 15 dặm. Mặt

bằng thành chuyên sang có bình đồ hình chữ nhật, hướng đông - tây. Từ 4 cửa thành mở thành 5 cửa, hai cửa ở phía nam. Tường thành đắp đất cao, trên xây đá ong, tường dày vững chắc. Tường cao 1 trượng 4 thước, dày 2 trường. Trong thành có: phía tây - nam có đàn Nam Giao để tế trời đất.¹



Hình 18. Cấu trúc thành Chà Bàn (Đồ Bàn)²

+ Thành Ngoại

Nhìn tổng thể, Thành Hoàng Đế có quy mô to lớn, chu vi 7.740m, diện tích toàn thành 3.648.348m. Đây được coi là toà thành có diện tích lớn nhất trong các toà thành cổ ở Việt Nam hiện còn cho đến nay. Công trình được xây dựng trên vị trí cao thoáng, được coi là trung tâm của vùng đất, lấy núi Mò 0 làm tiền án phía đông.

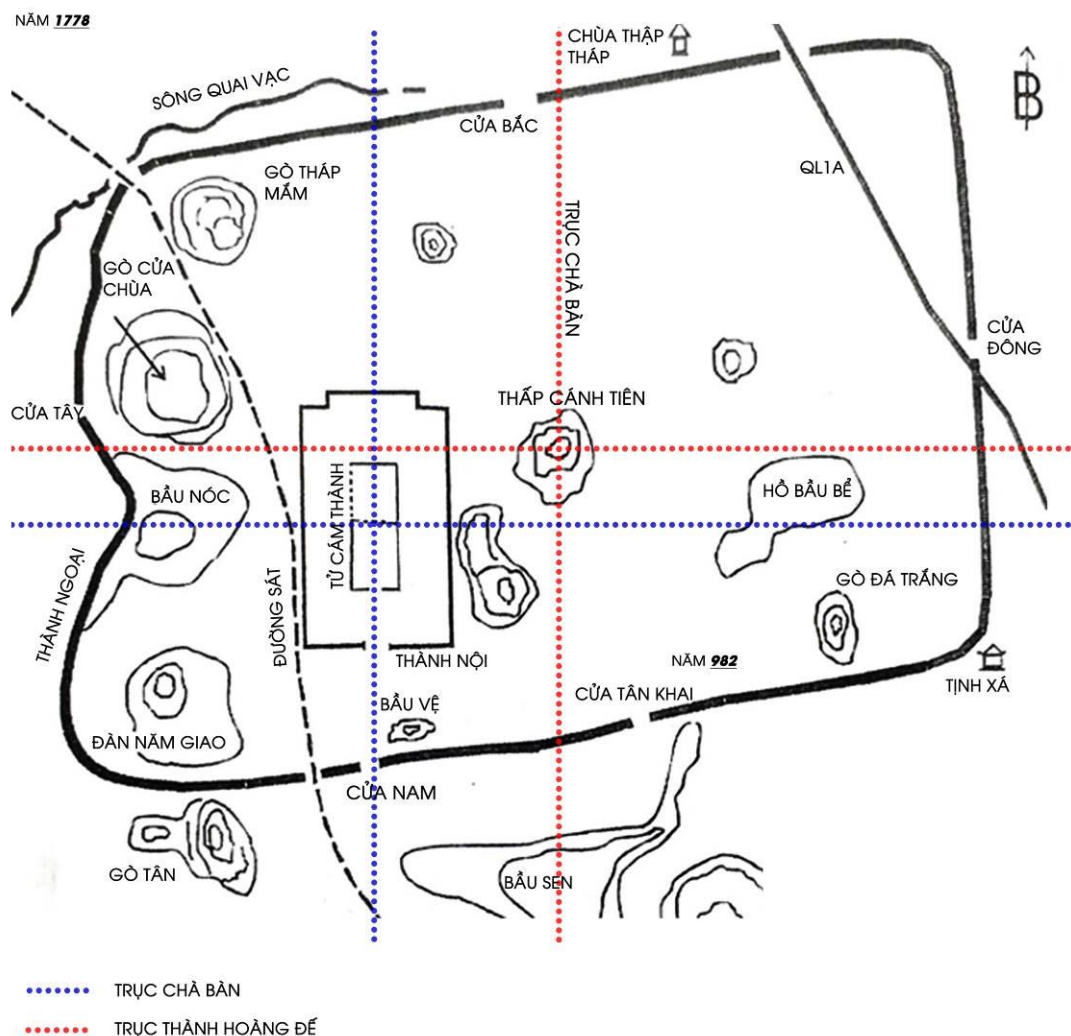
Tam Sơn làm lá chắn phía nam. Phía Tây là những dải đồi thấp chạy dài như tấm lá chắn giăng trước lũy. Ba mặt thành, phía xa là các dòng sông uốn lượn như hào tự nhiên che chắn, tạo nên thế tụ thủy quanh thành. Thành được xây dựng trên thế đất hội tụ núi sông liên kề, liên kết điệp trùng vừa có thể công vừa có thể thủ. được coi là nơi thắng địa, rộng mà thoáng. Tường thành xây đắp cao dày, vững tri,

¹ Lê Đình Phụng, Thành Hoàng Đế - Kinh đô vương triều Tây Sơn, Nhà xuất bản KHKT, năm 2007

² Lê Đình Phụng, Thành Hoàng Đế - Kinh đô vương triều Tây Sơn, Nhà xuất bản KHKT, năm 2007

bên trong dốc thoải tiện vận động lên xuống, mặt ngoài dốc đứng cao hiểm

Hình 19. Cấu trúc Thành Hoàng Đế



Bảng 4. Thống kê kích thước Thành Ngoại³

Vòng thành	Tường phía đông	Tường phía bắc	Tường phía tây	Tường phía nam
Kích thước	1627	2230	1630	2253

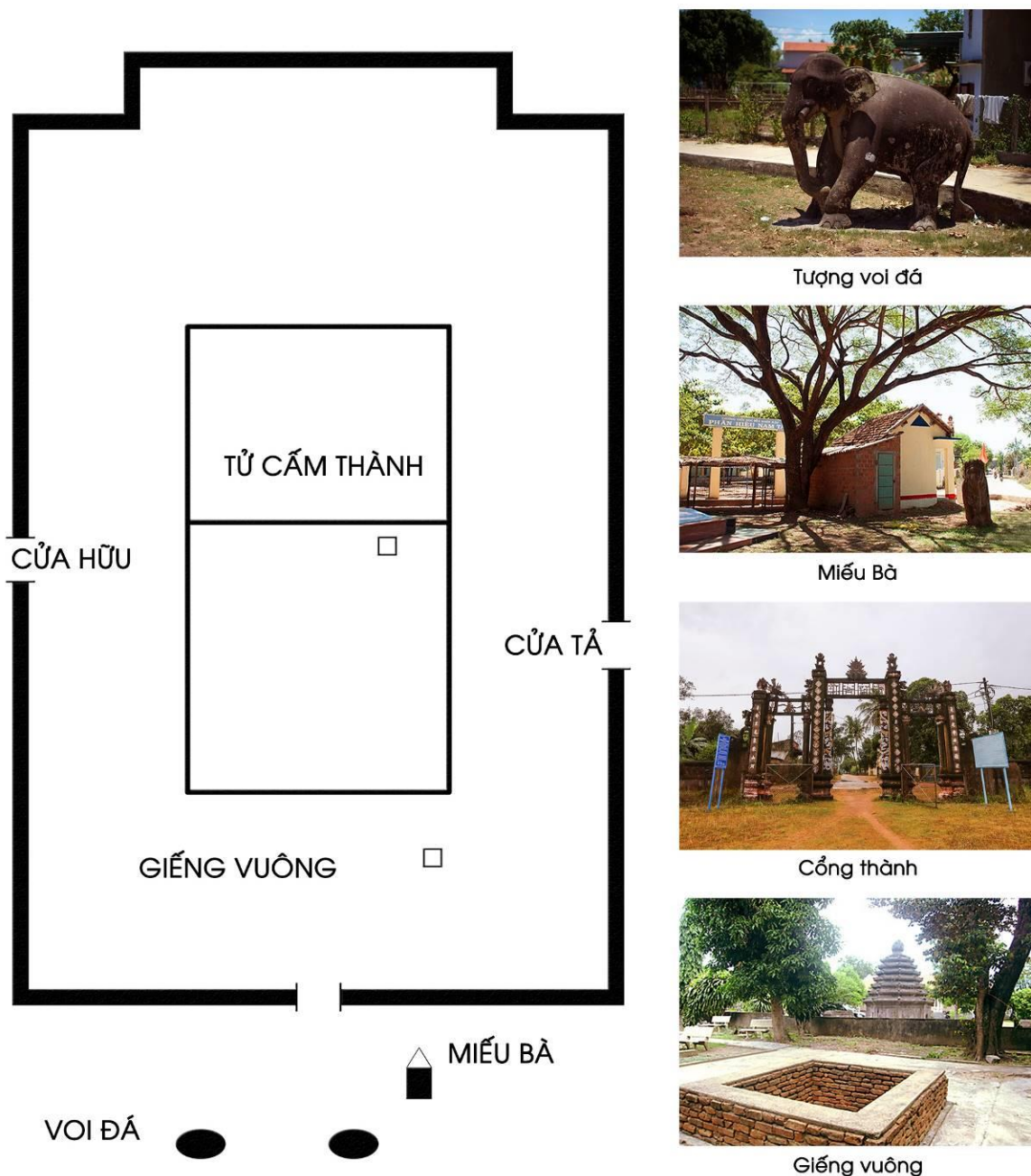
+ Thành Nội và thành Tử Cấm Thành.

Chính giữa dựng diện Bát Giác, phía sau là điện Chánh Tâm, trước mặt có lầu Bát Giác, hai bên dựng hai nhà thờ, bên tả thờ tổ tiên ông Nhạc, bên hữu thờ tổ tiên bà Nhạc, trước lầu có cung Quyền Bông, hai bên có dãy hành lang là nơi làm việc, trước cửa cung có mở cửa Tam Quan. Bên ngoài thành, tại núi Kim Sơn, Nguyễn Nhạc có dựng miếu Kiến Võ, thờ Cửu Thiên Huyền Nữ và các lương tướng. Trong thành Ngoại có đền Nam Giao dùng để tế trời đất ở góc tây – nam; trong thành Con (Tử Cấm Thành) có điện bát giác, nhà Chánh Tâm (nơi vua ở), cung Quyền Bông, nhà thờ tổ tiên vua, vợ vua, có hai dãy nhà làm việc, cửa Tam Quan. Bên ngoài thành có miếu Kiến Võ thờ các lương tướng, những tướng Tây

³ Lê Đình Phụng, Thành Hoàng Đế - Kinh đô vương triều Tây Sơn, Nhà xuất bản KHK, năm 2007

Sơn tử trận. Với cấu trúc toà thành, quy mô, các công trình xây dựng được khảo tả có thể thấy đó là diện mạo của kinh đô một vương triều

Hình 20. Sơ đồ tổng mặt bằng Thành Nội

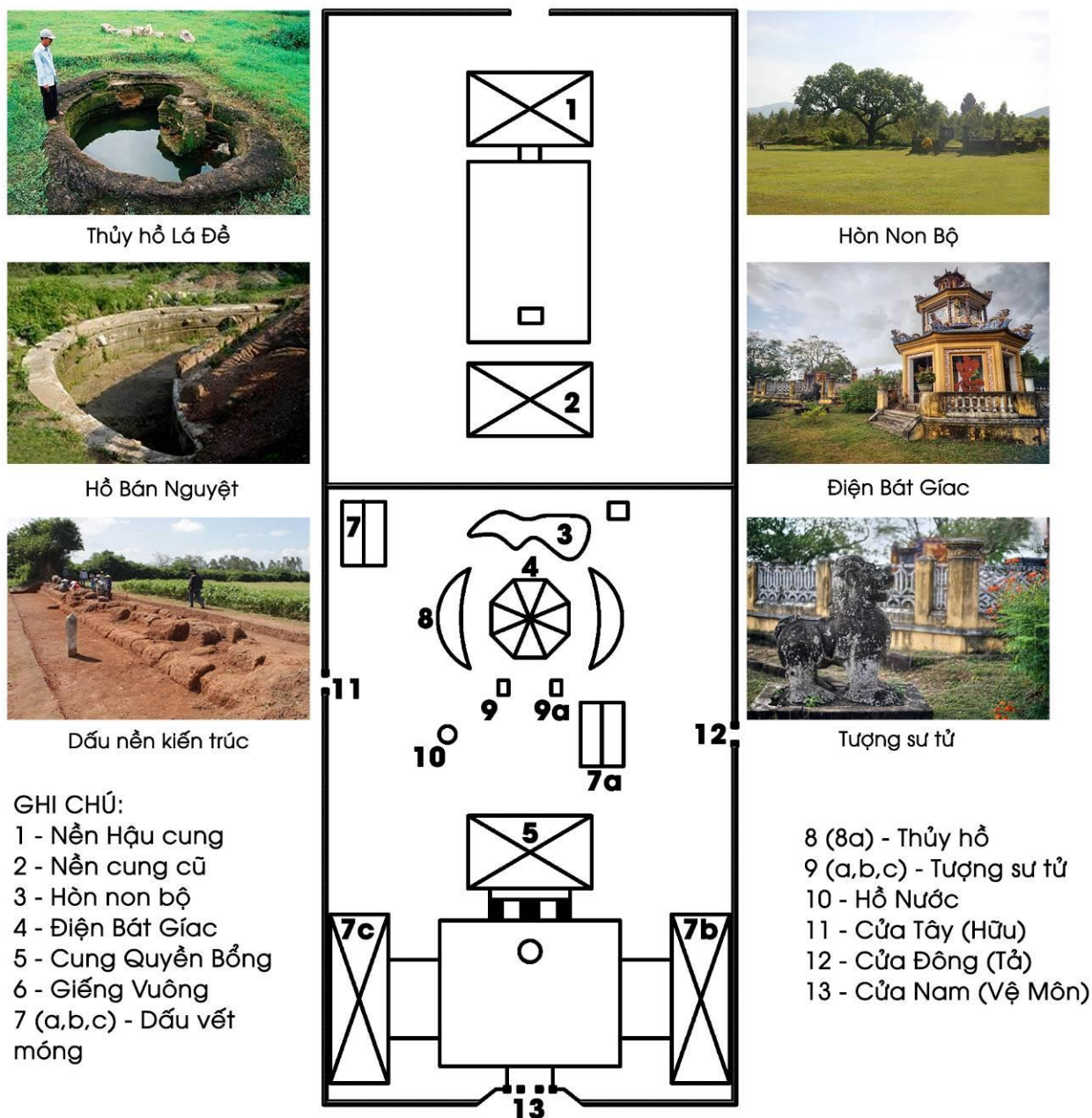


Bảng 5. Thống kê kích thước Thành Nội⁴

Vòng thành	Tường phía đông	Tường phía bắc	Tường phía tây	Tường phía nam
Kích thước (m)	621	621	336	336

⁴ Lê Đình Phụng, Thành Hoàng Đế - Kinh đô vương triều Tây Sơn, Nhà xuất bản KHKT, năm 2007

Hình 21. Sơ đồ tổng mặt bằng Tử Cấm Thành



Bảng 6. Thống kê kích thước Tử Cấm Thành ⁵

Vòng thành	Tường phía đông	Tường phía bắc	Tường phía tây	Tường phía nam
Kích thước (m)	312	312	126	126

Việc phân tích trên nhằm kết nối không gian và các hoạt động phát triển du lịch của khu vực phát triển đô thị với cấu trúc không gian thành Hà Nội, thành Hoàng Đế. Công tác quy hoạch bảo quản, tu bổ và phục hồi giá trị di tích thành Hoàng Đế được đánh giá và đề xuất xuất giải pháp trong dự án riêng.

⁵ Lê Đình Phụng, Thành Hoàng Đế - Kinh đô vương triều Tây Sơn, Nhà xuất bản KHKT, năm 2007

2.6.2. Tài nguyên thiên nhiên

Cảnh quan Khu di tích gắn kết với làng xã truyền thống, hệ thống sông ngòi tự nhiên tạo thành không gian cảnh quan hấp dẫn. Các cảnh quan đặc trưng của vùng Nam Trung Bộ, Khu di tích Thành Hoàng Đế và các di tích khác trong tỉnh bao gồm: Tịnh xá Ngọc Duyên, Chùa Nhận Sơn, Núi Mò O ...

2.6.3. Tài nguyên nhân văn

Thị xã An Nhơn có bề dày lịch sử với nền văn hoá Sa Huỳnh, từng là cố đô của vương quốc Champa mà di sản còn lưu giữ là thành Chà Bàn và các tháp Chăm với nghệ thuật kiến trúc độc đáo. Ngoài ra, khu vực cũng là nơi xuất phát phong trào nông dân khởi nghĩa vào thế kỷ 18 với tên tuổi của anh hùng áo vải Nguyễn Huệ;

2.7. Đánh giá chung

Căn cứ trên việc đánh giá khái quát các yếu tố hiện trạng của trên, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức như sau:

a. Điểm mạnh: Còn lưu giữ được các di tích lịch sử văn hóa, lễ hội và làng nghề gắn với Khu di tích Thành Hoàng Đế; Giao thông đường bộ, đường sắt và đường hàng không rất thuận lợi; Còn giữ được hệ sinh thái và văn hóa nông nghiệp với đặc trưng của vùng Nam Trung Bộ; Được lãnh đạo các cấp quan tâm đầu tư.

b. Điểm yếu: Chưa phát huy được những thế mạnh tiềm năng du lịch di sản để trở thành những sản phẩm du lịch văn hóa độc đáo. Cơ sở vật chất và cơ sở hạ tầng kỹ thuật du lịch còn chưa đáp ứng sự phát triển du lịch và không đồng bộ; Thoát nước vệ sinh môi trường vẫn ở dạng tự nhiên; Hoạt động sản xuất cụm công nghiệp Gò Đá Trắng có ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường và việc phát huy giá trị di sản.

c. Cơ hội: Được lãnh đạo các cấp từ Trung ương đến địa phương quan tâm đầu tư; Văn hóa đã trở thành một trong 04 trụ cột phát triển và hội nhập quốc tế của Việt Nam; Xu hướng du lịch văn hóa trong đó có du lịch tâm linh đã trở thành trào lưu của các thành phố lớn; Du lịch văn hóa là hình thức du lịch mới, dễ tạo ra sức cuốn hút.

d. Thách thức: Việc cân bằng giữa phát triển và bảo tồn là thách thức lớn trong bối cảnh đô thị hóa nhanh như hiện nay. Bên cạnh đó, giá trị lịch sử văn hóa là một loại tài nguyên mang ý nghĩa phi vật thể, rất khó để khai thác chuyển hóa thành những dịch vụ du lịch mang giá trị kinh tế; Hạn chế về nguồn vốn, về cơ sở hạ tầng và kinh tế - xã hội khó cho việc đầu tư cơ sở vật chất đồng bộ phục vụ phát triển du lịch; Nguồn nhân lực còn chưa được đào tạo về du lịch, nhận thức về giá trị và nguồn lợi từ du lịch còn rất hạn chế.

3. Vị trí, quy mô, phạm vi lập quy hoạch

3.1. Vị trí

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch được xác định trên cơ sở ranh giới Khu di tích Thành Hoàng Đế được công nhận di tích quốc gia tại Quyết định số 147-VH/QĐ ngày 24/12/1982 của Bộ Văn hóa. Tuy nhiên, ranh giới quy hoạch phân khu xây dựng khu vực xung quanh các di tích Thành Hoàng Đế được khoanh vùng bảo vệ; nhằm xác định, tạo lập không gian mềm, không gian chuyển tiếp giữa khu di tích với các khu vực chức năng khác của thị xã An Nhơn. Đối với quy hoạch di tích đã được công nhận sẽ được thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018.

Ranh giới quy hoạch được xác định 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.

3.3. Quy mô diện tích, dân số lập quy hoạch

Quy mô diện tích: 482 ha.

Quy mô dân số: Dự báo quy mô dân số theo thời kỳ như sau:

TT	Khu vực	Dân số hiện trạng năm 2019 (người)	Dự báo dân số đến năm 2030 (người)	Dự báo dân số đến năm 2050 (người)
1	Thành thị (phường Đập Đá)	3600	4024	4841
2	Nông thôn (xã Nhơn Hậu)	1200	1280	1358
	Tổng	4800	5304	6199

4. Dự báo một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch vừa có chức năng di sản văn hóa và chức năng đô thị, do đó cần vận dụng linh hoạt các tiêu chuẩn theo từng phân khu chức năng như sau:

- *Đối với các khu vực hiện hữu, khu vực nằm trong vùng bảo vệ I, II:* Phạm vi bảo vệ di tích theo Biên bản điều chỉnh khoanh vùng các khu vực bảo vệ di tích Thành Hoàng Đế ngày 26/6/2018. Giữ gìn các cấu trúc không gian, hình thức kiến trúc và chức năng hiện có, duy trì mật độ xây dựng thấp, tầng cao 1 tầng.

- *Đối với khu vực phát triển mới:* Các chức năng mới phục vụ phát triển đô thị được duy trì ở mật độ thấp, đảm bảo tính toán vừa đủ với khả năng dung nạp dựa trên cơ sở khai thác quỹ đất trống một cách phù hợp. Khuyến khích phát triển nhà vườn thấp tầng, tạo không gian mềm, không gian chuyển tiếp của di sản. Các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- Đất dân dụng:	61 ÷ 78 m ² đất/người
+ Đất đơn vị ở:	35 ÷ 45 m ² đất/người
+ Đất công trình công cộng:	3 ÷ 4 m ² đất/người
+ Đất cây xanh, TDTT:	7 ÷ 9 m ² đất/người
+ Đất giao thông và giao thông tĩnh:	16 ÷ 20 m ² đất/người

4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội

Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Mạng lưới đường: Bố trí hệ thống giao thông đảm bảo tiếp cận đến các di tích, phục vụ kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; không xâm phạm vào ranh giới đã được khoanh vùng.

Bãi đỗ xe:

- + Khu vực phát triển xây dựng mới 7 ÷ 9 m²/người
- Diện tích hồ điều hoà: Duy trì diện tích sông, hồ hiện có
- Dung nước sinh hoạt: ≥120 Lít/người-ngày, đêm
- Cấp điện sinh hoạt 400 ÷ 1.000 W/người/năm
- Nước thải sinh hoạt: Bằng chỉ tiêu cấp nước
- Chất thải rắn sinh hoạt 0,9 Kg//người-ngày

5. Định hướng quy hoạch

5.1. Quan điểm quy hoạch

Tổ chức quy hoạch theo với phương châm khai thác các giá trị tiềm tàng của di sản để tạo ra hoạt động dịch vụ du lịch mới trên cơ sở ranh giới đã khoanh vùng các di tích tại khu vực.

Gắn kết không gian dịch vụ du lịch với không gian di tích đã được khoanh vùng bảo vệ, kết hợp với hệ thống không gian đô thị, làng xã truyền thống, cấu trúc địa hình tự nhiên, các di tích tại khu vực và vùng phụ cận nhằm đáp ứng được yêu cầu tổ chức lễ hội, tham quan, nghiên cứu học tập và nghỉ dưỡng của du khách trong ngoài nước.

5.2. Cơ cấu quy hoạch

Hệ thống tài nguyên du lịch của điểm du lịch là một hệ thống các công trình di tích lịch sử văn hóa gắn liền với cấu trúc làng xã. Việc phát triển xen cài hệ thống công trình du lịch vào khu vực này cần có những cân nhắc thận trọng trong việc lựa chọn giải pháp phát triển. Các phương án cơ cấu quy hoạch được đề xuất dựa trên việc đưa ra 3 mức độ phát triển du lịch khác nhau trong khu vực du lịch.

5.2.1. Phương án 1

Phương án đầu tư thấp, thiên về mô hình phát triển không gian đô thị dựa vào cộng đồng. Giữ lại toàn bộ hệ thống các công trình hiện trạng. Phương

án này có mức chi phí đầu tư thấp, chủ yếu dựa vào nguồn vốn của người dân. Vì vậy diện mạo điểm du lịch không tạo được sức cuốn hút và tính đồng bộ về hạ tầng du lịch thấp.

5.2.2. Phương án 2

Phương án đầu tư cao, thiên về mô hình phát triển không gian đô thị dựa vào Doanh nghiệp. Giải phóng toàn bộ khu vực nhà ở nông thôn để xây dựng các khu vực dịch vụ du lịch. Phương án này chi phí đầu tư cao chủ yếu dựa vào nguồn vốn của Doanh nghiệp. Vì vậy diện mạo điểm du lịch nhanh chóng tạo được sức hút và sự đồng bộ về cơ sở hạ tầng du lịch. Hạn chế phương án này là phải giải phóng mặt bằng nhiều, thay đổi nhiều cấu trúc, không gian cảnh quan, cuộc sống người dân trong khu vực lập quy hoạch.

5.2.3. Phương án 3 (Phương án chọn)

Phương án kết hợp của 2 phương án trên, hài hòa giữa hai mô hình trên và tạo lợi ích cho cả người dân và doanh nghiệp. Mô hình **Phát triển không gian không gian đô thị trong sự tiếp nối giá trị di sản.** Chỉ giải phóng một phần đất nhà ở nông thôn để bảo tồn, tôn tạo, phục dựng di tích và giành quỹ đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng. Các công trình nhà ở nông thôn, khu tiểu thủ công nghiệp giữ lại và phát triển theo mô hình ở kết hợp dịch vụ du lịch homestay và dịch vụ nghề truyền thống. Các dịch vụ du lịch tâm linh, thăm quan kết hợp du lịch homestay sẽ đáp ứng nhu cầu cho nhiều đối tượng khách du lịch khác nhau và chia làm nhiều giai đoạn đầu tư nên phù hợp với xu hướng phát triển bền vững.

5.3. Phân khu quy hoạch sử dụng đất

5.3.1. Tổng hợp phân khu quy hoạch sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	810042	16,86
	Đất ở hiện trạng	654102	13,61
	Đất ở mới	48051	1,00
	Đất ở kết hợp dịch vụ	107889	2,25
2	Đất di tích, tôn giáo	857805	17,85
3	Đất công cộng - dịch vụ thương mại	297787	6,20
	Đất công cộng	69376	1,44
	Đất thương mại dịch vụ	109895	2,29
	Đất công trình gắn với lịch sử văn hóa	111109	2,31
	Đất giáo dục	7407	0,15
4	Đất cây xanh - mặt nước	2238342	46,58
	Đất công viên	1038315	21,61
	Đất cây xanh cảnh quan	958119	19,94
	Đất mặt nước	241908	5,03
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1735	0,04
6	Đất giao thông	599835	12,48
	Tổng	4805546	100,00

5.3.2. Chi tiết các phân khu quy hoạch sử dụng đất

a. Đất khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan

Đối với khu vực đất di tích đã được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch chấp thuận điều chỉnh khoanh vùng: Bảo vệ theo quy định của Luật di sản văn hóa và các văn bản quy định hiện hành. Trong khuôn khổ đề án quy hoạch, không quy hoạch khu vực đất này.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng %	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	DTG-01	818816				
2	DTG-02	962				
3	DTG-03	38027				
	Tổng	857805				

(Các chỉ tiêu được quy hoạch theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng)

b. Đất công trình lịch sử văn hóa

Bao gồm đất xây dựng các công trình đền công chúa Huyền Trân, đền vua Nguyễn Nhạc, Khu trưng bày văn hóa Champa, Bãi tập trận mới. Khu vực này đảm bảo hài hòa với cảnh quan tổng thể di tích và các làng xã kề cận; Các công trình xây dựng với mật độ xây dựng không quá 10%, tầng cao không quá 1,5 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,15 lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng %	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	VH-01	37122	3712	10	0,2	2
2	VH-02	17458	1746	10	0,2	2
3	VH-03	46423	4642	10	0,2	2
4	VH-04	10106	1011	10	0,2	2
	Tổng	111109	11111			

c. Đất dịch vụ thương mại

Bao gồm đất nhà hàng dịch vụ, trung tâm dịch vụ làng nghề. Khu vực này đảm bảo hài hòa với cảnh quan tổng thể di tích và làng xã kề cận; Các công trình xây dựng với mật độ không quá 30%, tầng cao không quá 2,5 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,75 lần

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng %	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	TM-01	38153	11446	30	0,9	3

TT	Kí hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao tối đa
2	TM-02	5084	1525	30	0,9	3
3	TM-03	18998	5699	30	0,9	3
4	TM-04	14819	4446	30	0,9	3
5	TM-05	9650	2895	30	0,9	3
6	TM-06	23191	6957	30	0,9	3
	Tổng	109895	32969			

d. Đất công cộng, giáo dục

Bao gồm đất nhà điều hành, quảng trường. Khu vực này đảm bảo hài hòa với cảnh quan tổng thể di tích và làng xã kề cận; Các công trình xây dựng với mật độ không quá 40%, tầng cao không quá 2,5 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1 lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	CC-01	30109	9033	30	0,6	2
2	CC-02	25988	7796	30	0,6	2
3	CC-03	9069	2721	30	0,6	2
4	CC-04	959	288	30	0,6	2
5	CC-05	2423	727	30	0,6	2
6	CC-06	828	248	30	0,6	2
	Tổng	69376	20813			

Bao gồm đất trường cấp 1, cấp 2, mầm non. Khu vực này đảm bảo hài hòa với cảnh quan tổng thể di tích và làng xã kề cận; Các công trình xây dựng với mật độ không quá 40%, tầng cao không quá 2,5 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1 lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	GD-01	2144	858	40	1,20	3
2	GD-02	2783	1113	40	1,20	3
3	GD-03	1434	574	40	1,20	3
4	GD-04	1046	418	40	1,20	3
	Tổng	7407	2963			

e. Đất công viên

Bao gồm các công viên văn hóa, công viên ngựa, công viên voi, công viên sinh thái nông nghiệp. Khu vực này hạn chế xây dựng công trình để không làm ảnh hưởng đến vẻ đẹp hoang sơ, tĩnh lặng của di tích. Các công trình xây dựng mới có tầng cao không quá 1 tầng, mật độ xây dựng 10%, hệ số sử dụng đất không quá 0,1 lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	CV-01	84707	-	-	-	-
2	CV-02	57279	5728	10	0.1	1
3	CV-03	38266	3827	10	0.1	1
4	CV-04	84461	-	-	-	-
5	CV-05	140386	14039	10	0.1	1
6	CV-06	108908	-	-	-	-
7	CV-07	52381	5238	10	0.1	1
8	CV-08	23395	2340	10	0.1	1
9	CV-09	17279	1728	10	0.1	1
10	CV-10	13796	1380	10	0.1	1
11	CV-11	406425	-	-	-	-
12	CV-12	11032	-	-	-	-
	Tổng	1038315				

h. Đất ở hiện trạng

+ Đối với khu vực đất ở kết hợp nghề truyền thống: Khu vực này không chế phát triển với quy mô vừa phải để không làm ảnh hưởng cảnh quan tổng thể của di tích gốc. Phát triển mô hình nhà nghỉ kiểu truyền thống trong khu vực này. Các công trình xây dựng mới có tầng cao không quá 2 tầng, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất không quá 1 lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	ONT-01	43106	21553	50	1,00	2
2	ONT-02	163704	81852	50	1,00	2
3	ONT-03	33613	16807	50	1,00	2
4	ONT-04	48474	24237	50	1,00	2

TT	Kí hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao tối đa
5	ONT-05	78361	39181	50	1,00	2
6	ONT-06	29247	14624	50	1,00	2
7	ONT-07	24943	12472	50	1,00	2
8	ONT-08	130569	65285	50	1,00	2
9	ONT-09	8605	4303	50	1,00	2
10	ONT-10	33354	16677	50	1,00	2
11	ONT-11	41358	20679	50	1,00	2
12	ONT-12	18768	9384	50	1,00	2
	Tổng	654102	327051			

+ Đối với các khu vực đất ở ở kết hợp dịch vụ du lịch: Cần tổ chức và chỉnh trang lại cấu trúc và hình thức các khu dân cư theo phong cách truyền thống để không phá vỡ cảnh quan tổng thể di tích, phù hợp với cảnh quan làng xã truyền thống. Các công trình xây dựng mới có tầng cao không quá 3 tầng, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất không quá 2,4 lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	ODV-01	63910	51128	80	2,40	3
2	ODV-02	43979	35183	80	2,40	3
	Tổng	107889	86311			

+ Đối với khu vực đất ở tái định cư: Khu vực này không chế phát triển với quy mô vừa phải để không làm ảnh hưởng cảnh quan tổng thể của di tích gốc. Phát triển mô hình nhà nghỉ kiểu truyền thống trong khu vực này. Các công trình xây dựng mới có tầng cao không quá 2 tầng, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất không quá 1lần.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	OM	48051	24026	50	1,50	3
	Tổng	48051	24026			

g. Đất cây xanh cảnh quan-mặt nước

Bao gồm các khu vực cây xanh-mặt nước tạo cảnh quan tạo tầm nhìn thông thoáng đến di tích. Khu vực này không xây dựng công trình để không làm ảnh hưởng đến giá trị di tích.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	CX-01	151779	-	-	-	-
2	CX-02	32441	-	-	-	-
3	CX-03	2324	-	-	-	-
4	CX-04	3031	-	-	-	-
5	CX-05	2895	-	-	-	-
6	CX-06	30474	-	-	-	-
7	CX-07	23318	-	-	-	-
8	CX-08	56168	-	-	-	-
9	CX-09	8078	-	-	-	-
10	CX-10	59988	-	-	-	-
11	CX-11	23012	-	-	-	-
12	CX-12	14577	-	-	-	-
13	CX-13	14143	-	-	-	-
14	CX-14	24837	-	-	-	-
15	CX-15	39613	-	-	-	-
16	CX-16	3297	-	-	-	-
17	CX-17	3980	-	-	-	-
18	CX-18	36838	-	-	-	-
19	CX-19	5512	-	-	-	-
20	CX-20	3284	-	-	-	-
21	CX-21	18326	-	-	-	-
22	CX-22	4079	-	-	-	-
23	CX-23	34375	-	-	-	-
24	CX-24	5937	-	-	-	-
25	CX-25	4960	-	-	-	-
26	CX-26	11354	-	-	-	-
27	CX-27	28833	-	-	-	-
28	CX-28	28447	-	-	-	-
29	CX-29	5522	-	-	-	-

TT	Kí hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao tối đa
30	CX-30	31084	-	-	-	-
31	CX-31	94450	-	-	-	-
32	CX-32	23260	-	-	-	-
33	CX-33	24500	-	-	-	-
34	CX-34	7260	-	-	-	-
35	CX-35	13767	-	-	-	-
36	CX-36	2469	-	-	-	-
38	CX-37	51562	-	-	-	-
37	CX-38	11549	-	-	-	-
39	CX-39	5393	-	-	-	-
40	CX-40	11403	-	-	-	-
	Tổng	958119				

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	MN-01	11865	-	-	-	-
2	MN-02	12927	-	-	-	-
3	MN-03	47895	-	-	-	-
4	MN-04	1946	-	-	-	-
5	MN-05	8354	-	-	-	-
6	MN-06	26302	-	-	-	-
7	MN-07	132619	-	-	-	-
	Tổng	241908				

k. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

Bao gồm các khu vực công trình trạm xăng,. Khu vực này không xây dựng công trình mới, kiểm soát cảnh quan để không ảnh hưởng đến không gian di tích.

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	HTKT	1735	521	30	0,30	1

TT	Kí hiệu	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao tối đa
	Tổng	1735	521			

I. Đất giao thông

TT	Kí hiệu	Diện tích <i>ha</i>	Diện tích xây dựng <i>ha</i>	Mật độ xây dựng <i>%</i>	Hệ số sử dụng đất <i>lần</i>	Tầng cao tối đa <i>tầng</i>
1	GT	634156	-	-	-	-
	Tổng	634156				

5.4. Định hướng tổ chức không gian

5.4.1. 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;

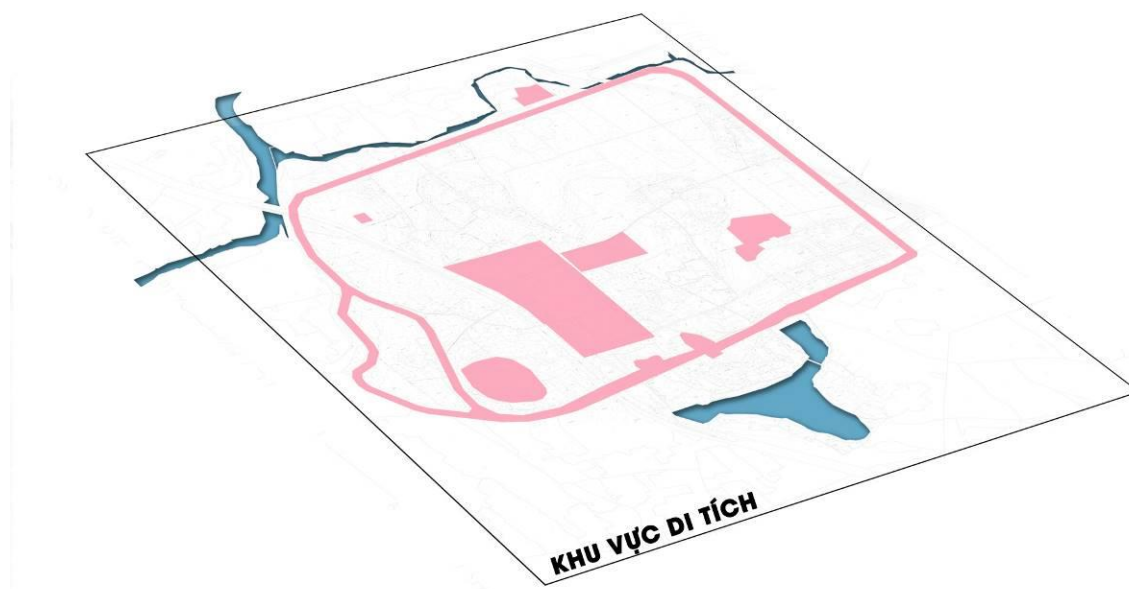
+ Vùng phát triển tiếp nối là khu vực các công viên, dịch vụ thương mại, công trình văn hóa gắn với lịch sử di tích.

5.4.2. 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:

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



Hình 22. 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.

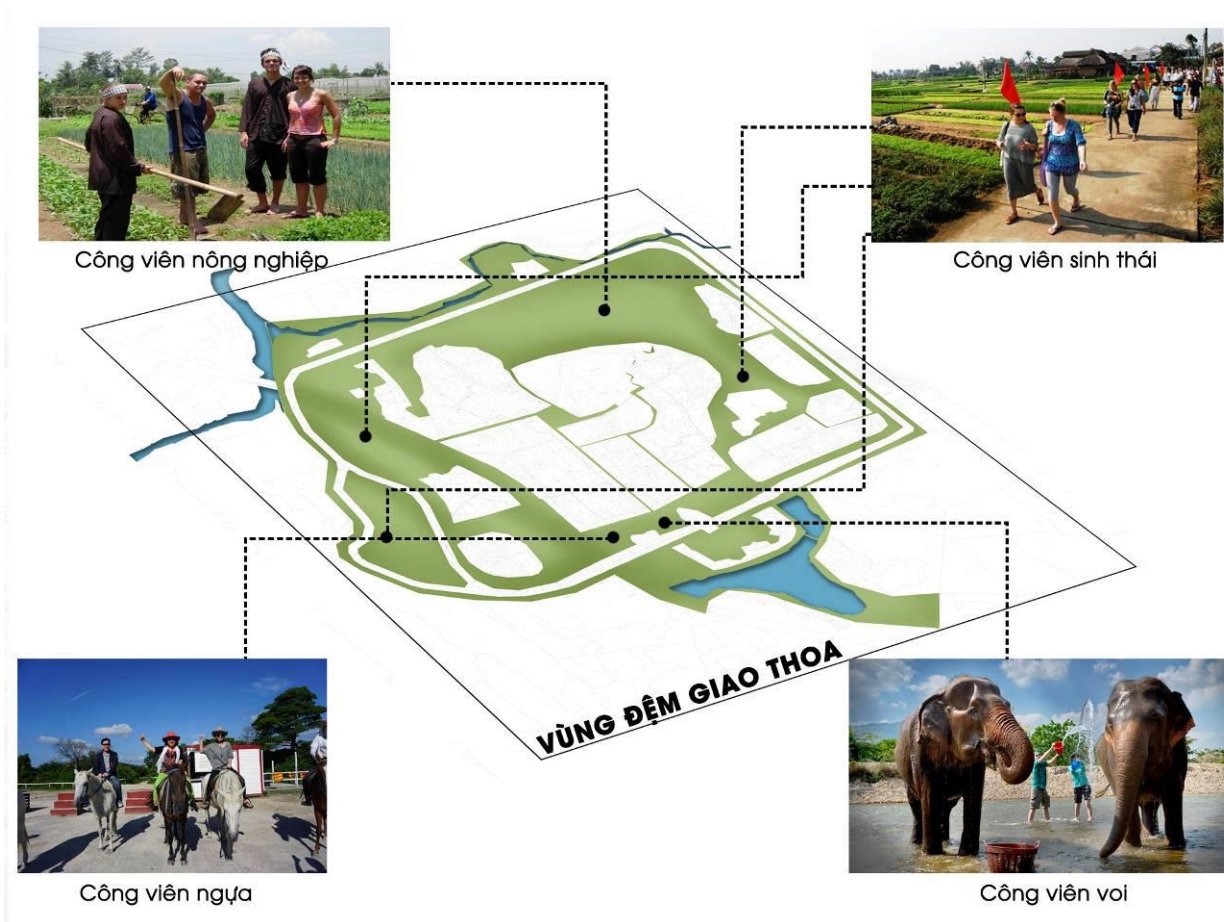
Tái định cư cho dân cư thuộc phạm vi Khu vực I, II.

2. 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 vè, 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.

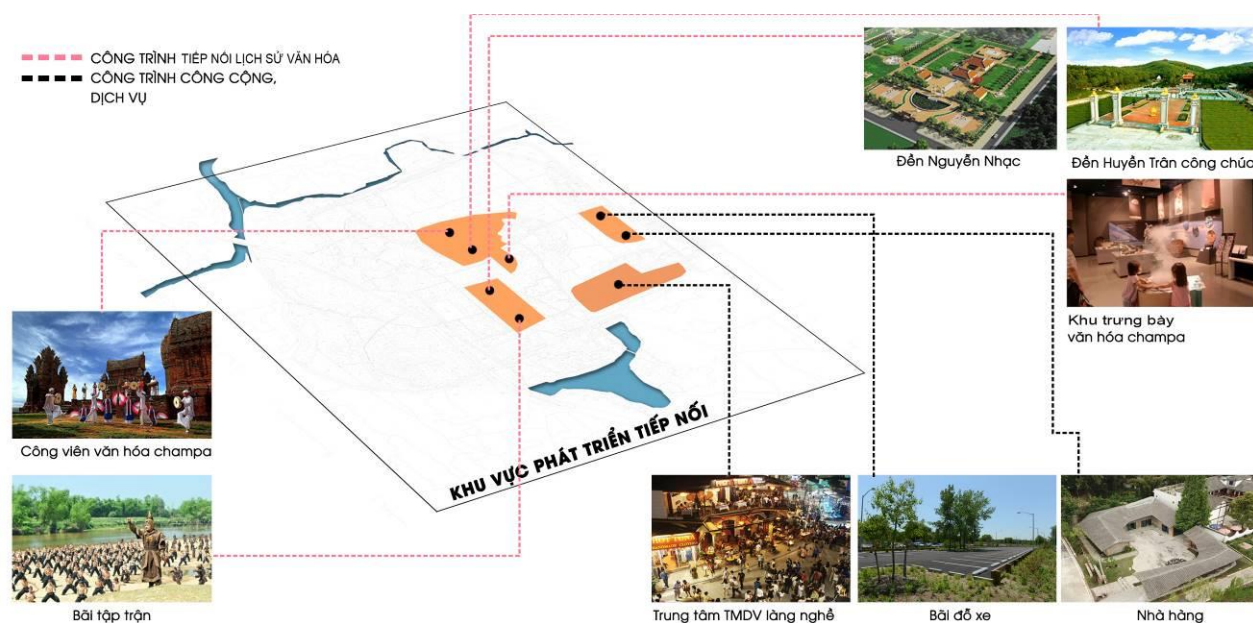
- Sông Quai Vạc: Là một phần cấu trúc Thành Hoàng Đế. Đề xuất nạo vét, cải tạo và khơi thông dòng chảy tự nhiên của sông để duy trì các hoạt động du lịch theo đường thủy. Trong đó đề xuất khôi phục bến thuyền tại Cửa Bắc.

- 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 24. Sơ đồ vùng giao thoa

3. 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 25. 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 khoanh 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 26. 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.

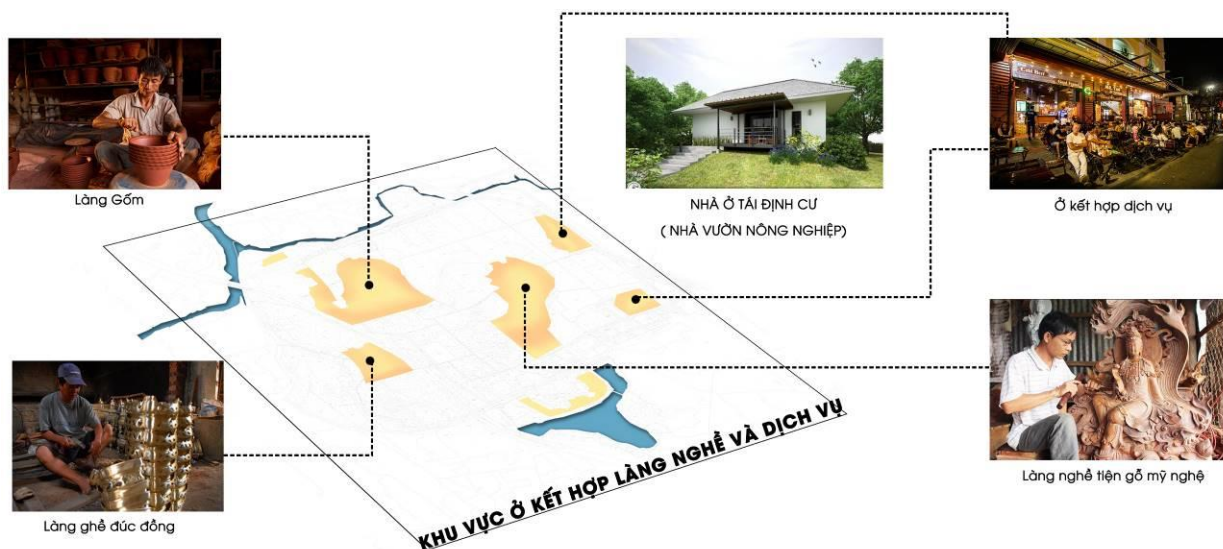
- Khu vực đất công viên vừa là không gian đệm vừa là không gian để tái hiện lại những giá trị văn hóa lịch sử gắn với Tây Sơn Tam Kiệt. Bao gồm các công viên sau:

+ 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 27. 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.

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

5.5.1. 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.

5.5.2. 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.

5.5.3. 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 Cảnh 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

5.5.4. 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 tham 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 tham 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 Thập 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 phong nên.
	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 Bể – 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 – Tử Cấm 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	Tưởng niệm công lao, đóng góp Công chúa đối với sự nghiệp đấu tranh dân tộc và thống nhất đất nước.
10	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.
11	Đền Nguyễn Nhạc	Tưởng 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 thập 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 phong nền.
	Bến xe số 1	Ăn trưa và kết thúc tuyến du lịch

5.6. 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 36. Minh họa khu vực trung tâm dịch vụ thương mại làng nghề

5.7. 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...

5.8. 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.

6. Định hướng quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật

6.1 Quy hoạch giao thông

a) Quan điểm và mục tiêu

Xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông đồng bộ đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và thu hút đầu tư.

Hệ thống giao thông đảm bảo sự giao lưu nhanh chóng, tiện lợi và an toàn giữa các khu chức năng của khu vực, liên hệ thuận lợi với mạng lưới giao thông đối ngoại.

Đảm bảo tổ chức giao thông đô thị hợp lý, an toàn, tiện lợi, kinh tế. Đảm bảo về mặt kiến trúc và mỹ quan. Đảm bảo thoát nước mưa và nước bẩn cho khu vực nghiên cứu, tránh úng ngập gây cản trở giao thông và ô nhiễm môi trường.

Quy hoạch hệ thống giao thông phù hợp với điều kiện địa hình, hạn chế thấp nhất sự cản trở dòng chảy thoát lũ.

b) Giải pháp thiết kế

** 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 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.

Mặt cắt 1-1 (tuyến đường dọc trục đường sắt Bắc Nam): Lộ giới từ 61,5-67m gồm: Tuyến đường rộng 30m (lòng đường 20m, vỉa hè 5m + 5m) và tuyến đường sắt cùng hành lang đường sắt rộng từ 31,5-37m;

Mặt cắt 2- 2 (Đường quốc lộ 1A): Lộ giới 30m gồm: 20m lòng đường, vỉa hè 5m+5m;

** Giao thông đối nội:*

- Mặt cắt 3- 3 (Đường Nguyễn Nhạc): Lộ giới 30m gồm: 18m lòng đường, vỉa hè 6m+6m;

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 34m gồm: lòng đường 15m, vỉa hè 3m+3m, giải phân cách 13m;

- Mặt cắt 5-5 (Đường Huyền Trân Công Chúa): Lộ giới 24m, lòng đường 14m, vỉa hè 5m+5m;

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 15m gồm: lòng đường 9m, vỉa hè 3m+3m;

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 13,5m gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè 3m+3m;
- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 25m gồm : lòng đường 15m, vỉa hè 3m+3m, giải phân cách 4m;
- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 12m gồm: lòng đường 6m, vỉa hè 3m+3m;
- Mặt cắt 10-10: Lộ giới 14m gồm: lòng đường 7m, vỉa hè 3,5m+3,5m;
- Mặt cắt 11-11: Lộ giới 7m gồm: lòng đường 7m

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.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG						
TÊN MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC					CHIỀU DÀI (M)
	HÈ ĐƯỜNG(M)	LÒNG ĐƯỜNG(M)	GIẢI PHÂN CÁCH(M)	HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG SẮT(M)	CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ(M)	
1-1	4+4	10+10	2	53.5-60.5	83.5-90.5	3073
2-2	5+5	10+10	-	-	30	1181.3
3-3	6+6	9+9	-	-	30	1789.5
4-4	3+3	7.5+7.5	13	-	34	1072.4
5-5	5+5	7+7	-	-	24	1477.0
6-6	3+3	4.5+4.5	-	-	15	9610.7
7-7	3+3	3.75+3.75	-	-	13.5	17018.5
8-8	3+3	7.5+7.5	4	-	25	457.4
9-9	3+3	6	-	-	12	267.1
10-10	3.5+3.5	7	-	-	14	49.5
11-11	-	7	-	-	7	609.7

* *Cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*

* *Cắm mốc chỉ giới:*

Toạ độ các mốc lấy theo bản đồ nền hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000 do chủ đầu tư cấp.

Bản vẽ cắm mốc xác định toạ độ các điểm nút giao thông thiết kế.

Khi tiến hành cắm mốc ranh giới và mốc tim đường giao thông làm cơ sở cho các mạng lưới khác, nhất thiết phải sử dụng máy đo trắc địa để tránh sai số cộng dồn. Các mốc lô và thửa đất còn lại có thể tiến hành bằng phương pháp nội suy dựa trên quy định độ rộng của mặt cắt ngang đường giao thông.

**Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:*

Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ quy định cụ thể theo mặt cắt ngang đường thiết kế đã được thể hiện chi tiết trong bản đồ quy hoạch giao thông.

Chỉ giới xây dựng được xác định phụ thuộc vào cấp hạng đường và tính chất công trình xây dựng.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Cơ sở thiết kế

- Phương án chuẩn bị đất xây dựng được nghiên cứu trên cơ sở các số liệu và tài liệu sau:

- Bản đồ hiện trạng địa hình 1/2000

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

- Các tiêu chuẩn, qui chuẩn, qui phạm hiện hành của nhà nước.

b) Giải pháp thiết kế

** Cao độ nền:*

- Khu dân cư hiện trạng có cốt nền tương đối cao và ổn định chỉ 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 tôn nền tối thiểu +11,0m để đảm bảo cao hơn mực nước lũ lịch sử năm 2016.

- Các khu vực xây dựng mới trên sườn đồi: 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

** Thoát nước mưa*

Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

Mạng lưới thoát nước gồm các đường cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, thời gian thoát nước nhanh nhất, đảm bảo tiêu thoát cho cả lưu vực ngoài phạm vi quy hoạch .

Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác.

Độ dốc cống thoát nước mưa bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống.

Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch, phù hợp với tình hình hiện trạng và các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xung quanh.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ hoạt động tự

chảy.

- Nước mưa 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 Lụa và sông Đập Đá

- Mạng lưới thoát nước sử dụng kết cấu cống tròn BTCT kích thước D800-D2000.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA			
TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống tròn BTCT D800	m	7057
2	Cống tròn BTCT D1000	m	16677
3	Cống tròn BTCT D1200	m	1923
4	Cống tròn BTCT D1500	m	4756
5	Cống tròn BTCT D2000	m	273
6	Ga thăm	Ga	95
7	Cửa xả	Cửa	9

6.3. Quy hoạch cấp nước

a) Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01: 2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ”

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 33:2006 “Cấp nước- Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế”

- Thông tư số 04/2009/TTLT-BXD-BCA ngày 10/4/2010 giữa Bộ Xây dựng và Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp.

b) Nhu cầu dùng nước

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU CẤP NƯỚC

TT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Dân số	Diện tích sàn (m ²)	Chỉ tiêu		Tổng nhu cầu (m ³ /ng.đ)
1	Đất ở		810042	12462		120	l/người/ng.đ	1,495.44
2	khu vực có di tích gốc (đất khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh)		857805	(Các chỉ tiêu được quy hoạch theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng)				
		DTG-01	818816					
		DTG-02	962					
		DTG-03	38027					

	quan)							
3	Đất công cộng - thương mại dịch vụ		297787		144750.65	3	L/m2 sàn	434.25
4	Đất cây xanh		1996434			3	L/m2	5,989.30
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1735		520.5	3	L/m2	5.21
6	Đất giao thông	GT	599835			0.4	L/m2	239.93
7	Tổng		4805546					8,164.13
8	Dự phòng	15%						
9	TỔNG NHU CẦU KHU VỰC THIẾT KẾ							9,388.75

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 9388 m³/ng.đêm

c) Giải pháp thiết kế

- 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 và các công trình trên mạng lưới:

- Tuyến ống Ø300mm hiện có lấy nước nhà máy nước Gò Găng và nhà máy nước Đập Đá

- Xây dựng tuyến ống Ø200mm trên trục đường Huyền Trân Công Chúa và đường Nguyễn Nhạc theo quy hoạch chung

- Xây dựng thêm các tuyến ống có đường kính từ Ø110÷Ø150mm chạy dọc tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho khu dân cư và các khu chức năng khác trong khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước chính được thiết kế mạng vòng đảm bảo an toàn và đủ lưu lượng đến từng công trình sử dụng;

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống với đoạn ống có đường kính ≥ Ø110mm thì độ sâu đặt ống từ 1,0 ÷ 1,2m

- Cấp nước chữa cháy: Trong các phân khu chức năng bố trí các trụ cấp nước chữa cháy với khoảng cách các trụ tối đa 150m theo quy định.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải

a) Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14: 2008/BTNMT.

- Các tiêu chuẩn ngành liên quan.

b) Nhu cầu xử lý

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI

TT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Dân số	Diện tích sàn (m ²)	Chỉ tiêu		Tổng nhu cầu (m ³ /ng.đ)
1	Đất ở		810042	12462		120	l/người/ng.đ	1,495.44
2	Khu vực có di tích gốc (đất khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan)		857805	(Các chỉ tiêu được quy hoạch theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng)				
		DTG-01	818816					
		DTG-02	962					
		DTG-03	38027					
3	Đất công cộng - thương mại dịch vụ		297787		144750.65	3	L/m ² sàn	434.25
4	Tổng		4805546					1,929.69
5	Dự phòng	15%						
6	TỔNG NHU CẦU KHU VỰC THIẾT KẾ							2,219.15

Tổng nhu cầu xử lý nước thải khoảng 2219m³/ng.đêm

c) Giải pháp thiết kế

- Nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư, khu công cộng, khu du lịch phải xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới công thoát nước có đường kính D300mm÷D600mm (bao gồm cả tuyến công theo quy hoạch chung, dự án và thiết kế mới)

- Nước thải từ các khu vực chức năng sau khi xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách., được thu gom vào các tuyến công trên mạng lưới sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Chất thải rắn: Được thu gom 100% đưa về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thị xã An Nhơn.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn (CTR) sinh hoạt: 1.3 kg/ người - ngày.

- Khối lượng chất thải rắn: 1.3 x 12462 = 16200.6kg/ngày

6.5. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn cấp điện

* 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.

b) Lưới điện

- Lưới cao thế

+ Xây mới các tuyến cáp 110kV đi nổi dọc theo tuyến đường giao thông, đầu nối điện từ khu vực về trạm biến áp 110/22kV An Nhơn 2

- Lưới trung thế:

+ Xây mới các tuyến cáp ngầm 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong ống nhựa cứng. Thiết kế mạch vòng vận hành hở và hoàn chỉnh theo giai đoạn đầu tư.

+ Cáp điện sử dụng cáp lõi đồng có cách điện phân tử (XLPE) đặt ngầm dưới hè đường

- Lưới hạ thế:

+ Vị trí 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 lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nổi đất trực tiếp.

+ Bán kính lưới hạ thế trong khu vực không quá 300m, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp của dự án đến tủ điện chiếu sáng liền kề với trạm biến áp,

+ Mạng lưới cáp chiếu sáng: Dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, cáp chiếu sáng lấy điện từ tủ điện chiếu sáng đến các cột đèn chiếu sáng trên các trục đường giao thông.

- Đèn chiếu sáng :

+ Sử dụng đèn chiếu sáng LED hoặc cao áp thủy ngân, lựa chọn loại cột cần đơn bố trí ở 1 bên hoặc ở dải phân cách giữa của các tuyến đường giao thông, trị số độ rọi tối thiểu 5 (Lx).

+ Chiếu sáng nội bộ khu cây xanh, công trình công cộng: Lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan, chi tiết chiếu sáng cảnh quan được thực hiện ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

Bảng tổng hợp khối lượng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
-----	----------	--------	------------

1	Cáp cao thế 110kv	m	2.552
2	Cáp trung thế 22kv	m	13.578
3	Cáp chiếu sáng	m	27.883
4	Trạm biến áp 110/22kv	Cái	1
5	Trạm biến áp 22/0,4kv	Cái	7

c) Nhu cầu cấp điện

Tổng nhu cầu sử dụng điện 9.926 KVA

Bảng tính toán nhu cầu cấp điện

TT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Dân số	Diện tích sàn (m ²)	Chỉ tiêu		Hệ số đồng thời	Công suất tác dụng (kw)	CS biểu kiến (kva) (cos ϕ =0,9)
						500	W/người			
1	Đất ở		810042	12462		500	W/người	1	6.231,00	6.923,33
2	Khu vực có di tích gốc (đất khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan)		857805	(Các chỉ tiêu được quy hoạch theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng)						
		DTG-01	818816							
		DTG-02	962							
		DTG-03	38027							
3	Đất công cộng - thương mại dịch vụ		297787		144750,65	20	W/m ² sàn	0,6	1.737,01	1.930,01
4	Đất cây xanh - mặt nước		2238342			0,5	W/m ²	0,6	671,50	665,48
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1735		520,5	20	W/m ² sàn	0,6	6,25	6,94
6	Đất giao thông	GT	599835			1	W/m ²	0,6	359,90	399,89
	Tổng		4805546							9.925,65

6.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

a) Nguồn cấp

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong hệ thống Bưu chính – Viễn thông của Thành phố Yên Bái. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao.

b) Giải pháp thiết kế

- Thiết kế 1 trạm viễn thông, cấp thông tin liên lạc cho toàn khu vực quy hoạch.

- Dọc theo các tuyến đường giao thông, thiết kế hệ thống ống luồn cáp, dẫn cáp tín hiệu từ trạm viễn thông đến các tủ cáp và từ tủ cáp đến các đối tượng sử dụng.

- Để đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.

- Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được 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.

Bảng tổng hợp khối lượng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống nhựa xoắn HDPE 3xD110	m	13.445
2	Trạm viễn thông	trạm	1

c) Nhu cầu cấp thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu cấp thông tin liên lạc 3.732 KVA

Bảng tính toán nhu cầu cấp thông tin liên lạc

TT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số hộ	Diện tích sàn (m ²)	Chi tiêu		Thuê bao
1	Đất ở		810042		3116		1	TB/Hộ	3.116
2	Khu vực có di tích gốc (đất khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan)		857805	(Các chỉ tiêu được quy hoạch theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng)					
		DTG-01	818816						
		DTG-02	962						
		DTG-03	38027						
3	Đất công cộng - thương mại dịch vụ		297787			144750,65			608
3.1	Đất dịch vụ công cộng phục vụ di tích		69376			31219,2			156
		CC-01	30109	9033		13549,05	1	TB/200m ² sàn	68
		CC-02	25988	7796		11694,6	1	TB/200m ² sàn	58
		CC-03	9069	2721		4081,05	1	TB/200m ² sàn	20
		CC-04	959	288		431,55	1	TB/200m ² sàn	2
		CC-05	2423	727		1090,35	1	TB/200m ² sàn	5
		CC-06	828	248		372,6	1	TB/200m ² sàn	2
3.2	Đất thương mại dịch vụ		109895			82421,25			412
		TM-01	38153	11446		28614,75	1	TB/200m ² sàn	143
		TM-02	5084	1525		3813	1	TB/200m ² sàn	19
		TM-03	18998	5699		14248,5	1	TB/200m ² sàn	71
		TM-04	14819	4446		11114,25	1	TB/200m ² sàn	56
		TM-05	9650	2895		7237,5	1	TB/200m ² sàn	36

TT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số hộ	Diện tích sàn (m ²)	Chi tiêu	Thuê bao
		TM-06	23191	6957		17393,25	1 TB/200m ² sàn	87
3.3	Đất xây dựng công trình gắn với lịch sử văn hóa		111109			22221,8		20
		VH-01	37122	3712		7424,4	5 TB/1 công trình	5
		VH-02	17458	1746		3491,6	5 TB/1 công trình	5
		VH-03	46423	4642		9284,6	5 TB/1 công trình	5
		VH-04	10106	1011		2021,2	5 TB/1 công trình	5
3.4	Đất giáo dục		7407			8888,4		20
		GD-01	2144	858		2572,8	5 TB/1 trường	5
		GD-02	2783	1113		3339,6	5 TB/1 trường	5
		GD-03	1434	574		1720,8	5 TB/1 trường	5
		GD-04	1046	418		1255,2	5 TB/1 trường	5
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1735	521		520,5	1 TB/200m ² sàn	9
	Tổng		4805546					3.732

7. Đánh giá môi trường chiến lược

7.1 .Hiện trạng môi trường

a) Môi trường nước

Trong khu vực nghiên cứu, có 2 nhánh sông Thị Lụa và sông Đập Đá thuộc hệ thống sông Kôn.

Dưới tác động của yếu tố tự nhiên và xã hội, sức ép về ô nhiễm môi trường nói chung, vấn đề ô nhiễm nguồn nước sông này ngày càng gia tăng. Nước sông bị ô nhiễm sẽ gây ảnh hưởng xấu đến sức khỏe, đến sản xuất nông nghiệp và đến cảnh quan đô thị

Chất lượng nguồn nước tại các nhánh sông Đập Đá

Vị trí lấy mẫu	Các chỉ tiêu phân tích					
	SS (mg/l)	BOD ₅ (mg/l)	COD (mg/l)	N-NH ₃ (mg/l)	N-NO ₃ ⁻ (mg/l)	Coliform (MPN/100ml)
Cầu Đập Đá (Sông Kôn)	0	-	-	0,00	0,3	2,0x10 ³
	13,6	2,0	7,0	0,00	0,3	2,1x10 ⁴
	17,0	2,7	8,3	0,15	0,2	1,1x10 ⁵
	25	7,0	17	0,18	0,58	5,9x10 ³
TCVN 14:2008[cột A]	20	<4	<10	0,05	10	5,0x10 ³

Kết quả quan trắc chất lượng nguồn nước mặt cho thấy chất lượng nước tại các điểm quan trắc Cầu Đập Đá đã có dấu hiệu bị ô nhiễm do chất hữu cơ và ô nhiễm vi sinh.

b) Không khí và tiếng ồn

Tình trạng ô nhiễm không khí do hoạt động sinh hoạt của người dân trong vùng chủ yếu do việc sử dụng nhiên liệu đun nấu tại các hộ dân gây ra ô nhiễm do

khói, bụi. Tuy nhiên những ảnh hưởng này là rất nhỏ, không liên tục, chỉ mang tính cục bộ và các chất ô nhiễm thường phân tán, dàn trải trên diện rộng nên ít gây tác động đến chất lượng môi trường chung trong khu vực.

Các nguồn khác gây ô nhiễm không khí trong khu vực là các hoạt động giao thông với nguồn gây ô nhiễm là bụi và khí thải động cơ, bụi đường... Hoạt động giao thông ảnh hưởng đến môi trường không khí khu vực bởi bụi, khí thải do đốt nhiên liệu SO₂, CO, NO_x...

Chất lượng không khí tại các khu dân cư tập trung

T	Địa điểm quan trắc	Thông số quan trắc (mg/m ³)					
		SO ₂	NO ₂	CO	Bụi	H ₂ S	NH ₃
	Phường Đập Đá	0,010	0,015	1,05	0,18	-	-
	TCVN 05-2013	0,35	0,2	30	0,3	0,08	0,2

Nguồn: Kết quả phân tích thực hiện tháng 04/2015.

Từ kết quả trên cho thấy chất lượng không khí tại các khu dân cư tập trung của khu vực chưa bị ô nhiễm. Các thông số đo được đều thấp hơn TCVN nhiều lần.

c) Môi trường đất

Nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường đất là dư lượng thuốc bảo vệ thực vật tồn lưu trong sản phẩm nông nghiệp chưa được kiểm soát. Các bao bì đựng thuốc bảo vệ thực vật có chứa nhiều thành phần nguy hại một phần được mang về nhà, một phần được thải bỏ bừa bãi trên đồng ruộng gây ô nhiễm môi trường đất, nước.

Sự gia tăng dân số vẫn tiếp diễn, mật độ dân số ngày càng tăng, quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh làm cho diện tích đất sản xuất, đất nông nghiệp chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp. Quá trình suy thoái chất lượng đất cũng diễn ra nhanh chóng do chất thải sinh hoạt không được xử lý hợp vệ sinh.

7.2. Đánh giá các chiến lược quá trình thực hiện quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Bảo vệ nguồn nước mặt, nước ngầm và sử dụng bền vững tài nguyên nước;
- Phát triển xanh, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, cảnh quan và các tài nguyên thiên nhiên, văn hóa, nhân văn trong khu vực;
- Phát triển xanh, giảm thiểu bụi, tiếng ồn, khí thải ô nhiễm;
- Xây dựng các giải pháp xử lý môi trường, giảm thiểu ô nhiễm, cải tạo môi trường;
- Phát triển dịch vụ, du lịch, gắn với bảo vệ môi trường
- Phòng chống thiên tai, các tác động biến đổi khí hậu

b) Các vấn đề môi trường chính cần xem xét khi lập quy hoạch

- Cơ sở xác định các vấn đề môi trường chính: Hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm trên diện rộng và trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch; Diễn biến thiên tai, kế hoạch hành động, ứng phó với biến đổi khí hậu; Dự báo diễn biến môi trường khu vực quy hoạch...;

- Nhận diện các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch:

Sau khi xem xét, tìm hiểu và tham khảo các tài liệu về môi trường trên địa bàn, cùng với quá trình khảo sát hiện trạng khu vực, xem xét đánh giá các tác động có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch, các vấn đề chính được nhận diện:

1. Diễn biến chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn;
2. Diễn biến chất lượng môi trường nước;
3. Diễn biến môi trường đất;
4. Biến đổi khí hậu và các tai biến thiên nhiên;
5. Vấn đề môi trường kinh tế, xã hội

7.3. Đánh giá sự phù hợp giữa quan điểm, mục tiêu Quy hoạch và bảo vệ môi trường

Đồ án có sự kết hợp chặt chẽ, đồng bộ và thống nhất giữa các quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; Trong các quy hoạch đều có sự tính toán đảm bảo các tiêu chí kỹ thuật và vệ sinh môi trường. Cụ thể như sau:

- Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan: Với quan điểm gắn với bảo vệ môi trường, tạo điều kiện sống tốt nhất cho người dân, bố trí các khu chức năng hợp lý hài hòa với cảnh quan xung quanh, kết nối các khu chức năng trong khu vực, đảm bảo tỉ lệ sử dụng đất hợp lý, tạo lập các không gian xanh, các trục cảnh quan, các công trình công cộng, dịch vụ,... đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, bảo vệ, bảo tồn hệ sinh thái và các công trình lịch sử, văn hóa, biểu tượng...;

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền - thoát nước mưa): Trên nguyên tắc tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp tập trung, tạo địa hình mới cho khu vực, đảm bảo các tiêu chí tiêu thoát nước hiệu quả, an toàn, phòng chống ngập lụt, mỹ quan và kinh tế;

- Quy hoạch giao thông: đảm bảo các tiêu chí kỹ thuật, an toàn và kinh tế, thỏa mãn được nhu cầu lưu thông một cách thuận tiện giữa các khu chức năng, kết nối với toàn bộ hệ thống giao thông trong khu vực; Xây dựng hệ thống bên bãi, đáp ứng nhu cầu dừng đỗ, sự phát triển trong tương lai của khu vực;

- Quy hoạch Cấp điện, cấp nước: Đảm bảo cấp điện, nước sạch vệ sinh, an toàn, hiệu quả, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng cho toàn khu vực, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân;

- Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước thải đảm bảo các tiêu chí kỹ thuật, vệ sinh môi trường, thu gom nước thải sinh hoạt tập trung về trạm xử lý khu vực, đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường trước khi xả vào nguồn tiếp nhận;

+ Thu gom, quản lý chất thải rắn: Bố trí các điểm tập trung chất thải, dự báo khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trong tương lai, đưa ra giải pháp thu gom, phân loại và xử lý chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường;

7.4. Xu hướng diễn biến môi trường khi không triển khai, thực hiện quy hoạch

a) Tác động tích cực

Việc khai thác và phát huy và bảo tồn được giá trị các diềm và khu di tích lịch sử-văn hóa vì đây là khu vực có nhiều di tích của tỉnh Bình Định.

Với việc phát triển các dịch vụ du lịch, thương mại, bảo tồn sẽ là tiền đề nâng cao đời sống của nhân dân (tạo công ăn việc làm, nâng cao trình độ học vấn, chất lượng sống....).

b) Tác động tiêu cực

Bên cạnh các ảnh hưởng tích cực, quy hoạch không tránh khỏi những tác động xấu đến chất lượng môi trường sinh thái và ảnh hưởng trực tiếp đến một số hộ dân:

Quá trình xây dựng các dự án luôn tác động lớn đến môi trường qua các yếu tố: địa chất công trình, địa chất thủy văn, hệ sinh thái.

Do vậy, xét cả về vấn đề mỹ quan, kinh tế và bảo vệ môi trường, việc thực hiện quy hoạch là cần thiết và phải được tuân thủ nghiêm ngặt, kiểm soát chặt chẽ.

7.5. Các giải pháp bảo vệ môi trường

a) Giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường

Giải pháp quản lý môi trường

Thực hiện đồng bộ các biện pháp về phòng ngừa gây ô nhiễm môi trường: Thực hiện nghiêm quy định về lập và thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thông qua thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường để phân loại các dự án đầu tư:

Nhóm 1: Các dự án có tác động lớn hoặc tiềm ẩn nguy cơ cao đối với môi trường

Nhóm 2: Các dự án tác động đến môi trường ở mức có thể kiểm soát được thông qua sự can thiệp của con người.

Nhóm 3: Các dự án ít tác động đến môi trường.

Hạn chế phê duyệt và tiến tới cấm hoàn toàn việc đầu tư xây dựng mới các công trình các cơ sở kinh doanh thuộc nhóm 1. Yêu cầu khắc khe về đầu tư lắp đặt các thiết bị giảm thiểu ô nhiễm, các công trình xử lý chất thải cũng như các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường đối với các dự án thuộc nhóm 2.

Giải pháp quản lý chất thải rắn

Công tác quản lý chất thải rắn trong khu vực phải được thực hiện từ các hoạt động sau đây:

+ Thành lập cơ quan chuyên trách về chất thải rắn.

+ Xác định địa bàn quản lý: xác định ranh giới hành chính hoặc địa lý.

+ Xác định các nguồn thải trong khu vực bao gồm vị trí, số lượng, đặc điểm nguồn thải: công nghiệp, thủ công nghiệp, khu tập thể, chợ, trường học, bệnh viện, cơ quan hành chính ...

+ Xác định khối lượng chất thải rắn. Sử dụng các phương pháp kỹ thuật như cân, đong, đo, bốc, đếm; phương pháp toán học (thống kê); mô hình cân bằng vật chất ...

+ Xác định tuyến thu dọn chất thải rắn, ký hợp đồng thu dọn chất thải rắn với các cơ quan, xí nghiệp, nhà máy.

+ Xây dựng và ban hành qui định về vệ sinh chất thải rắn.

+ Kế hoạch về trang, thiết bị thu dọn, vận chuyển chất thải rắn.

+ Xây dựng hoàn thiện khu xử lý, nhà máy thiêu đốt chất thải nguy hại (chất thải y tế, công nghiệp), nhà máy sản xuất phân Compost.

Quản lý ô nhiễm nguồn nước trong khu vực

Xây dựng và tổ chức thiện hiện kế hoạch kiểm soát ô nhiễm, phối hợp chặt chẽ sở ngành để ngăn chặn, xử lý và kiểm soát các nguồn gây ô nhiễm và suy thoái nguồn nước trong khu vực...

b) Giải pháp kiểm soát môi trường

Kiểm soát ô nhiễm không khí

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát về nguồn phát thải vào môi trường không khí tại các nơi phát sinh khí thải như khu vực khai thác đá, cơ sở sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng. Tăng cường đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ và kinh phí phục vụ các hoạt động thanh tra, kiểm soát ô nhiễm môi trường không khí.

Tuân thủ các tiêu chuẩn về môi trường không khí. Nâng cao công tác tuyên truyền cũng như cung cấp thông tin chất lượng môi trường không khí cho cộng đồng.

Tăng cường áp dụng các công cụ kinh tế trong việc kiểm soát ô nhiễm

Đẩy mạnh xây dựng và ban hành áp dụng Phí BVMT đối với khí thải, nước thải đối với các nhà máy hoạt động sản xuất công nghiệp - một công cụ kinh tế buộc các đối tượng gây ô nhiễm phải giảm thiểu các nguồn thải ra môi trường.

c) Chương trình quan trắc và giám sát chất lượng môi trường

Mục tiêu

Cung cấp số liệu cho các cơ quan có thẩm quyền nhằm đưa ra những chính sách quản lý môi trường có hiệu quả, đồng thời để các doanh nghiệp, cơ sở chủ động điều tiết các hoạt động của mình sao cho đảm bảo các yêu cầu về môi trường.

Có bộ dữ liệu diễn biến chất lượng môi trường của thị xã An Nhơn làm cơ sở xây dựng các chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội trong vùng theo hướng bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Đối tượng cần quan trắc

Đối tượng quan trắc trực tiếp của mạng lưới quan trắc môi trường là các thành phần và yếu tố môi trường có tính biến đổi rõ rệt theo thời gian và không gian như sau:

+ Môi trường không khí;

- + Môi trường nước mặt và nước ngầm;
- + Môi trường đất;
- + Chất thải rắn;

Địa điểm quan trắc

Đối với môi trường không khí: Các điểm đo ở các khu dân cư cạnh các khu công nghiệp; Các điểm đo ở nút giao thông;

Đối với nước ngầm: Quan trắc chất lượng nước ngầm ở một số giếng khoan
Thông số quan trắc

Môi trường nước mặt và nước ngầm: Nhiệt độ, pH, chất rắn lơ lửng, độ đục, độ dẫn điện, oxy hoà tan, BOD5, COD, NH4-N, NO3-N, PO4-, Cl-, tổng lượng sắt, tổng số coliform. - Ngoài ra, tùy theo tính chất của từng điểm đo mà bổ sung một số thông số cần thiết khác (kim loại nặng, thuốc BVTV...).

Môi trường đất: Bố trí các điểm quan trắc chất lượng đất tại một số vùng thâm canh nông nghiệp, vùng đất thấp có khả năng chịu tác động của các khu công nghiệp và các hoạt động khai thác khoáng sản. Thông số chọn lọc: DDT, DDE, DDD, Aldrin, Dieldrin, Endrin, PCBs.

Chất thải rắn: Tổng lượng chất thải rắn trong ngày, tổng lượng rác thải thu gom được, tổng lượng chất thải độc hại, phân tích chất thải rắn theo tỷ lệ % trọng lượng các thành phần cơ bản trong chất thải: giấy vụn, chất hữu cơ, chất dẻo, kim loại, thủy tinh, đất cát, độ ẩm, độ tro và các chất khác. Đặc biệt phải quan trắc được các thành phần độc hại trong chất thải rắn.

Mạng lưới quan trắc đa dạng sinh học: Quan trắc đa dạng sinh học được thực hiện trong các khu rừng tự nhiên, rừng trồng nhằm theo dõi sự biến động của các hệ sinh thái, giống loài.

Tần suất quan trắc

Tần suất quan trắc đối với mỗi thành phần môi trường phụ thuộc vào tính biến đổi nhanh hay chậm của thành phần môi trường đó, ví dụ, môi trường đất biến đổi rất chậm, trong khi đó môi trường không khí biến đổi rất nhanh nên tần suất đo càng dày càng tốt.

Môi trường không khí - hàng quý (3 tháng một lần)

Môi trường nước lục địa - hàng quý (3 tháng một lần)

Môi trường đất - một năm 2 lần

Chất thải rắn - hàng quý (3 tháng 1 lần)

Tiếng ồn - hàng quý (3 tháng 1 lần)

Phóng xạ và điện từ - một năm 2 lần

8. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

8.1. Kết luận

Việc 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 có vai trò quan trọng của tỉnh Bình Định, đóng góp vào định hướng phát triển du lịch của tỉnh Bình Định,

tạo ra điểm đến có khả năng thu hút cao với những tài nguyên sẵn có.

8.2. Kiến nghị

Kính trình UBND tỉnh Bình Định phê duyệt 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 với các nội dung đề xuất trên để có thể tiếp tục triển khai các bước tiếp theo quy định hiện hành.

PHỤ LỤC 1: VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHỤ LỤC 2: BẢN VẼ