



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP**  
NATIONAL CORPORATION OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS  
29 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH  
ĐT : ( 028 ) 2253 5957; FAX : (84-8) 3829 9547

## **THUYẾT MINH**

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG**  
**THỊ TRẤN AN LÃO, HUYỆN AN LÃO ĐẾN NĂM 2035**  
*Địa điểm: thị trấn An Lão, huyện An Lão, Tỉnh Bình định*

**An Lão, năm 2024**

## **THUYẾT MINH**

### **ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN AN LÃO, HUYỆN AN LÃO ĐẾN NĂM 2035**

<u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:</u>	<i>Bình Định, ngày ...../...../ 2024</i> <b>ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH</b> Quyết định phê duyệt số: .....ngày ...../...../2024
<u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:</u>	<i>Bình Định, ngày ...../...../ 2024</i> <b>SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH</b> Theo Báo cáo KQTĐ số: .....ngày...../...../ 2024
<u>CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TU:</u>	<i>An Lão, ngày ...../...../ 2024</i> <b>UBND HUYỆN AN LÃO</b> Theo tờ trình số: .....ngày...../...../ 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP**  
NATIONAL CORPORATION OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS  
29 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH  
ĐT : ( 028 ) 2253 5957; FAX : (84-8) 3829 9547

**Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng  
thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035**

**THÀNH PHẦN THAM GIA**

<b>CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN:</b>	KTS. Nguyễn Phan Trọng Khôi
<b>BỘ MÔN QUY HOẠCH:</b>	
- Chủ trì quy hoạch:	KTS. Nguyễn Hạ Thái Hòa
- Thiết kế quy hoạch:	KTS. Phạm Võ Hoài My
<b>CÁC BỘ MÔN HẠ TẦNG KỸ THUẬT:</b>	
- Chủ trì thiết kế giao thông:	KS. Nguyễn Đắc Sang
- Thiết kế giao thông:	KS. Nguyễn Đắc Sang
- Chủ trì thiết kế CBKT đất xây dựng:	KS. Nguyễn Thị Kim Liên
- Thiết kế CBKT đất xây dựng:	KS. Phạm Tấn Tới
- Chủ trì thiết kế CN, TNB & VSMT:	KS. Nguyễn Thị Kim Loan
- Thiết kế CN, TNB & VSMT:	KS. Lê Văn Dũng
- Chủ trì thiết kế Cấp điện & TTLL:	KS. Nguyễn Hữu Ý
- Thiết kế Cấp điện & TTLL:	KS. Phạm Tấn Tới
<b>QUẢN LÝ KỸ THUẬT:</b>	ThS. KTS. Trần Hữu Vĩnh

TP.HCM, ngày tháng năm 2024

**TL.TGD. CÔNG TY CPTVXD TỔNG HỢP**  
**GD. TRUNG TÂM QH VÀ PTĐT**

**Thái Thạch Lâm**

## Mục lục

<b>CHƯƠNG I : LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH .....</b>	<b>8</b>
<b>I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT .....</b>	<b>8</b>
1. Lý do lập quy hoạch: .....	8
2. Các cơ sở lập quy hoạch.....	9
3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch .....	11
<b>II. QUY MÔ, PHẠM VI RANH GIỚI, THỜI HẠN LẬP QUY HOẠCH ....</b>	<b>11</b>
1. Quy mô lập quy hoạch: .....	11
2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:.....	12
3. Các giai đoạn nghiên cứu quy hoạch: .....	13
<b>CHƯƠNG II : ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN</b>	<b>14</b>
<b>I. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....</b>	<b>14</b>
1. Khí hậu .....	14
2. Thủy văn:.....	14
3. Địa hình .....	15
<b>II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI.....</b>	<b>16</b>
1. Dân số, lao động và phân bố dân cư hiện nay .....	16
2. Kinh tế .....	17
<b>III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>18</b>
<b>IV. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI .....</b>	<b>20</b>
1. Nhà ở: .....	20
2. Công trình hành chính: .....	22
3. Giáo dục: .....	23
4. Y tế: .....	23
5. Văn hóa – TDTT .....	24
6. Thương mại, dịch vụ .....	24
<b>V. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>25</b>
1. Giao thông: .....	25
2. Chuẩn bị kỹ thuật .....	26
3. Thoát nước mưa.....	27
4. Cấp điện.....	27
5. Hiện trạng thông tin liên lạc .....	28
6. Cấp nước.....	28



7. Thoát nước thải, CTR và nghĩa trang.....	28
<b>VI. ĐÁNH GIÁ CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN AN LÃO, HUYỆN AN LÃO, TỈNH BÌNH ĐỊNH.</b> ....	<b>29</b>
1. Đánh giá các dự án đang thực hiện khu vực lập quy hoạch.....	29
2. Đánh giá và so sánh Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định và định hướng quy hoạch hiện tại. ....	31
3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng .....	34
<b>CHƯƠNG III CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ .....</b>	<b>36</b>
<b>I. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA ĐÔ THỊ .....</b>	<b>36</b>
1. Định hướng phát triển thị trấn trong Quy hoạch tỉnh Bình Định:.....	36
2. Định hướng phát triển thị trấn trong Quy hoạch vùng huyện An Lão.....	37
3. Động lực phát triển Vùng (1) .....	38
<b>II. DỰ BÁO VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, LAO ĐỘNG: .....</b>	<b>38</b>
<b>CHƯƠNG IV : ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ.....</b>	<b>42</b>
<b>I. CHỌN ĐẤT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ .....</b>	<b>42</b>
1. Các nguyên tắc chọn đất phát triển .....	42
2. Phương án cơ cấu .....	42
<b>II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ .....</b>	<b>45</b>
<b>III. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT.....</b>	<b>56</b>
<b>IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>58</b>
2. Quy hoạch Cây xanh, mặt nước, cảnh quan.....	69
3. Các khu nhà ở.....	73
4. Quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị đến năm 2035 .....	75
<b>V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>76</b>
1. Định hướng khung thiết kế.....	76
2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan .....	80
3. Hướng dẫn thiết kế và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan .....	82
<b>CHƯƠNG V : QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>87</b>
<b>I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG .....</b>	<b>87</b>
1. Cơ sở lập quy hoạch .....	87
2. Nguyên tắc và giải pháp .....	87
3. Giao thông đối ngoại .....	88

4. Giao thông đối nội.....	90
5. Khai toán kinh phí.....	94
6. Bến xe.....	98
7. Cầu, công:.....	98
<b>II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG.....</b>	<b>98</b>
1. Cơ sở thiết kế.....	98
2. Nguyên tắc thiết kế.....	99
3. Quy hoạch Chiều cao đất xây dựng (san nền).....	99
4. Thoát nước mưa.....	101
5. Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.....	102
<b>III. ĐỊNH HƯỚNG CÁC CÔNG TRÌNH THỦY LỢI.....</b>	<b>104</b>
<b>IV. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC.....</b>	<b>105</b>
1. Căn cứ thiết kế.....	105
2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế.....	106
3. Tính toán nhu cầu dùng nước.....	106
4. Quy hoạch hệ thống.....	107
5. Hệ thống cấp nước chữa cháy.....	107
<b>V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, CHẤT THẢI RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG.....</b>	<b>108</b>
1. Căn cứ thiết kế.....	108
2. Tính toán lưu lượng thải nước.....	108
3. Mạng lưới thu gom nước thải.....	110
4. Xử lý nước thải.....	110
5. Quy hoạch thu gom chất thải rắn.....	110
6. Quy hoạch nghĩa trang.....	111
<b>VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN.....</b>	<b>111</b>
1. Cơ sở thiết kế.....	111
2. Phụ tải điện.....	112
3. Nguồn điện.....	113
4. Khái toán.....	115
<b>VII. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC.....</b>	<b>116</b>
1. Tiêu chuẩn áp dụng.....	116
2. Dự kiến nhu cầu.....	116

3. Khai toán kinh phí .....	119
<b>VIII. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG .....</b>	<b>119</b>
1. Trong giai đoạn giải phóng mặt bằng, tạo ra quỹ đất sạch .....	119
2. Trong giai đoạn đồ án quy hoạch chung đi vào hoạt động .....	122
3. Chương trình quản lý giám sát môi trường .....	123
<b>CHƯƠNG VI .....</b>	<b>125</b>
<b>QUY HOẠCH NGẮN HẠN VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ .....</b>	<b>125</b>
<b>I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NGẮN HẠN ĐẾN NĂM 2030 .....</b>	<b>125</b>
<b>II. ĐỀ XUẤT CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐẾN NĂM 2030 .....</b>	<b>126</b>
1. Công trình công cộng .....	126
2. Các dự án:.....	126
3. Công trình hạ tầng kỹ thuật:.....	126
<b>CHƯƠNG VII : KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>128</b>
<b>I. KẾT LUẬN .....</b>	<b>128</b>
<b>II. KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>128</b>

## **CHƯƠNG I : LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH**

### **I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT**

#### **1. Lý do lập quy hoạch:**

Trong giai đoạn phát triển gần đây, huyện An Lão đã có những bước phát triển kinh tế xã hội đáng kể. Hoà chung với nhịp độ phát triển của tỉnh, nhu cầu sử dụng đất của các ngành kinh tế ngày một gia tăng kéo theo sự tập trung đô thị hóa, đặt ra nhu cầu xây dựng phát triển cơ sở vật chất đô thị cao hơn.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão tại Quyết định số 3451/QĐ-UBND ngày 05/10/2015. Thị trấn An Lão được định hướng là Trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội của toàn huyện, đã triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã 8 năm, đạt được những kết quả bước đầu khá tích cực; Tuy nhiên trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị cũng gặp nhiều khó khăn bất cập và hạn chế như sau:

Từ năm 2015 đến nay, có nhiều văn bản luật ra đời, điều chỉnh các hoạt động lập quy hoạch xây dựng;

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung được lập trong phạm vi trung tâm thị trấn An Lão, với quy mô diện tích khoảng 134,03 ha trong khi đó diện tích tự nhiên là 1.441,03 ha (NGTK 2022); do đó công tác quản lý đầu tư xây dựng gặp nhiều khó khăn, phần lớn diện tích của thị trấn chưa được phủ kín quy hoạch ảnh hưởng đến công tác quản lý, định hướng phát triển không gian đô thị. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án được lập cơ sở các quy định của Luật quy hoạch đô thị năm 2009, các Nghị định, Thông tư ban hành theo quy định của Luật quy hoạch đô thị năm 2009; đặt biệt các chỉ tiêu quy hoạch đã áp dụng trong đồ án theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng, hiện nay các chỉ tiêu này đã thay thế theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Mặt khác theo yêu cầu phát triển hiện nay, không gian đô thị thị trấn An Lão cần phát triển gắn kết chặt chẽ, bao trùm và hiệu quả hơn với các yếu tố như công nghiệp, thương mại dịch vụ, dịch vụ đô thị. Do đó, cần tiến hành điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị An Lão ra toàn bộ ranh giới tự nhiên của thị trấn trên cơ sở rà soát, điều chỉnh quy hoạch và điều chỉnh hướng phát triển quy hoạch của thị trấn An Lão cho phù hợp với thực tế triển khai, các quy định của pháp luật có liên quan và nhiệm vụ quản lý nhà nước về quy hoạch.

Với những lý do trên, việc lập Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị thị trấn An Lão là cần thiết. Trong đợt điều chỉnh quy hoạch kỳ này, cần ưu tiên xây dựng các chương trình phát triển đô thị trong giai đoạn từ nay đến năm 2035

đề thị trấn đạt tiêu chí đô thị loại V; Đồng thời khai thác được tiềm năng sẵn có trong vùng nhằm thúc đẩy kinh tế, nâng cao đời sống người dân, hướng tới và duy trì sự phát triển bền vững, hài hoà trên địa bàn.

## **2. Các cơ sở lập quy hoạch**

### **2.1 Cơ sở pháp lý**

- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 1672/QĐ-TTg ngày 30/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035;
- Căn cứ Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 2915/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án ứng phó với tình huống khẩn cấp hồ chứa nước Đồng Mít, tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Quyết định số 3385/QĐ-UBND ngày 12/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành kế hoạch thực hiện chương trình hành động số 21-Ctr/TU ngày 20/3/2023 của ban thường vụ tỉnh ủy thực hiện nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của bộ chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị việt nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2024;

- Căn cứ Luật Lâm nghiệp năm 2017, Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;
- Căn cứ Quyết định số 191/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 của UBND huyện An Lão về việc phê duyệt kết quả theo dõi diễn biến rừng huyện An Lão năm 2023.
- Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/06/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Quyết định số 4954/QĐ-UBND ngày 25/12/2001 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Trung tâm huyện lỵ An Lão; Quyết định số 3451/QĐ-UBND ngày 05/10/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão;
- Căn cứ quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 28/03/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện An Lão đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Chủ trương số 58 /UBND-KT của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ngày 05/01/2023 về việc Chấp thuận chủ trương lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035;
- Căn cứ Quyết định số 4432/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035;
- Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HDND ngày 03/10/2024 của huyện An Lão, về việc thông qua đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035;

## **2.2 Cơ sở số liệu, tài liệu và bản đồ**

- Căn cứ vào nội dung Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện An Lão đã được thông qua UBND tỉnh Bình Định;
- Bản đồ khảo sát địa hình và hiện trạng thị trấn An Lão khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/5.000;
- Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn An Lão năm 2015;
- Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội qua các năm;
- Niên giám thống kê huyện An Lão năm 2022;

- Các tài liệu quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Các dự án, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trên địa bàn quy hoạch;

### **3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch**

#### **3.1 Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

- Là đô thị loại V, là thị trấn huyện lỵ, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của huyện An Lão.

- Là khu vực phát triển đô thị đồng bộ kết hợp các khu vực hiện hữu và các khu vực phát triển mở rộng gắn kết đồng bộ về hệ thống hạ tầng, môi trường sống chất lượng cao.

#### **3.2 Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện An Lão và khu vực phía Bắc của tỉnh Bình Định;

- Nghiên cứu định hướng phát triển không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, xác lập các chương trình và dự án đầu tư xây dựng đô thị phù hợp với vai trò, tính chất, chức năng đô thị, hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại V.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng và quản lý xây dựng đô thị, nâng cao tỷ lệ đô thị hóa.

- Làm cơ sở để triển khai các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được duyệt đến năm 2035. Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị nhằm xây dựng phát triển đô thị bền vững.

- Đảm bảo an ninh quốc phòng.

## **II. QUY MÔ, PHẠM VI RANH GIỚI, THỜI HẠN LẬP QUY HOẠCH**

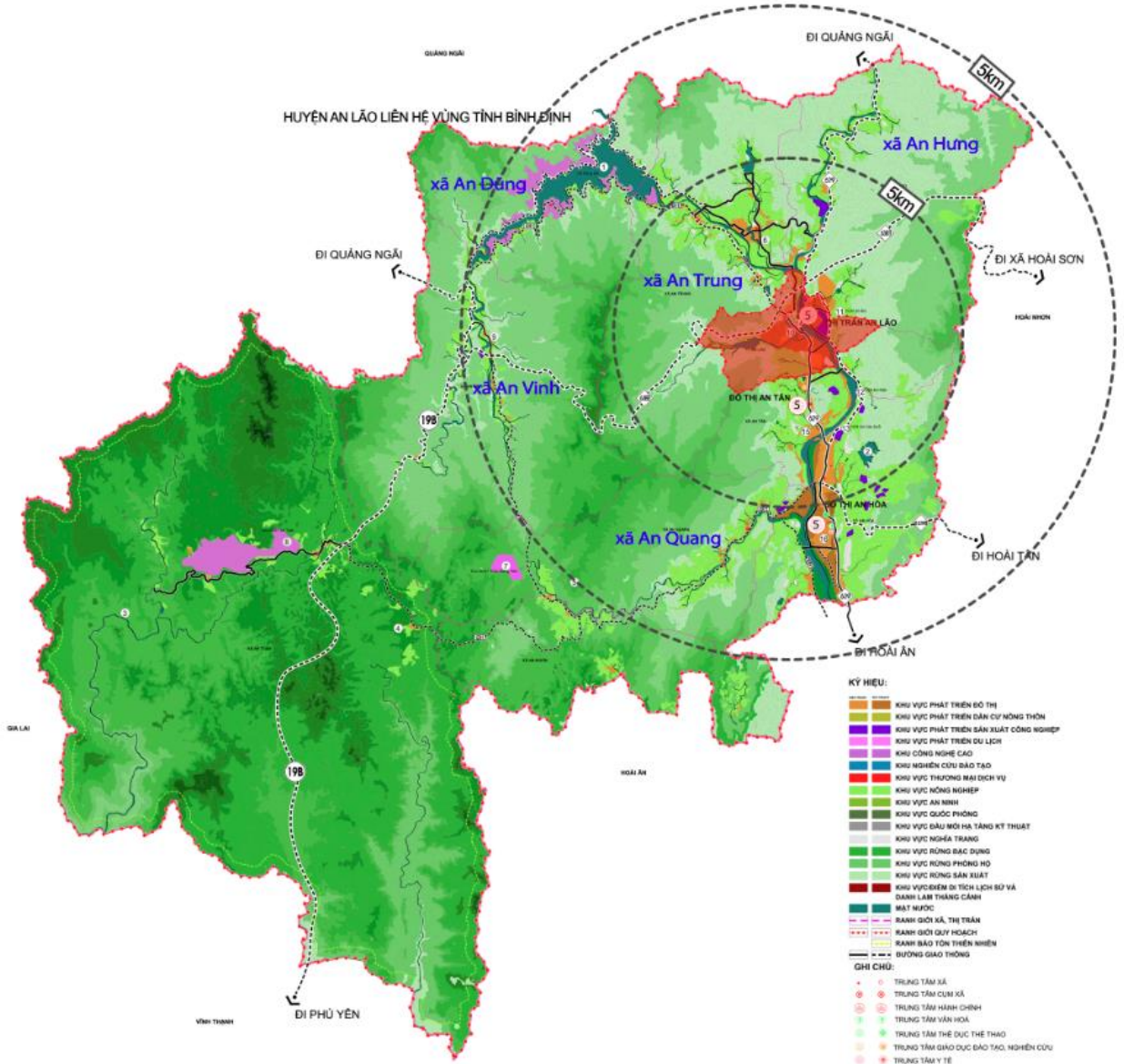
### **1. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô lập quy hoạch là toàn bộ diện tích tự nhiên thị trấn An Lão, bao gồm 6 khu phố, khu phố 2, khu phố 7, khu phố 9, khu phố Gò Bùi, khu phố Hưng Nhơ Bắc và khu phố Hưng Nhơn

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: **1441,03 ha**

- Quy mô dân số hiện trạng: 4188 người (*NGTK huyện An Lão 2023*)

## 2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:



Hình 2: Liên hệ vùng thị trấn trong huyện

- Khu vực lập quy hoạch là ranh giới tự nhiên của thị trấn An Lão hiện nay, có tứ cận như sau:

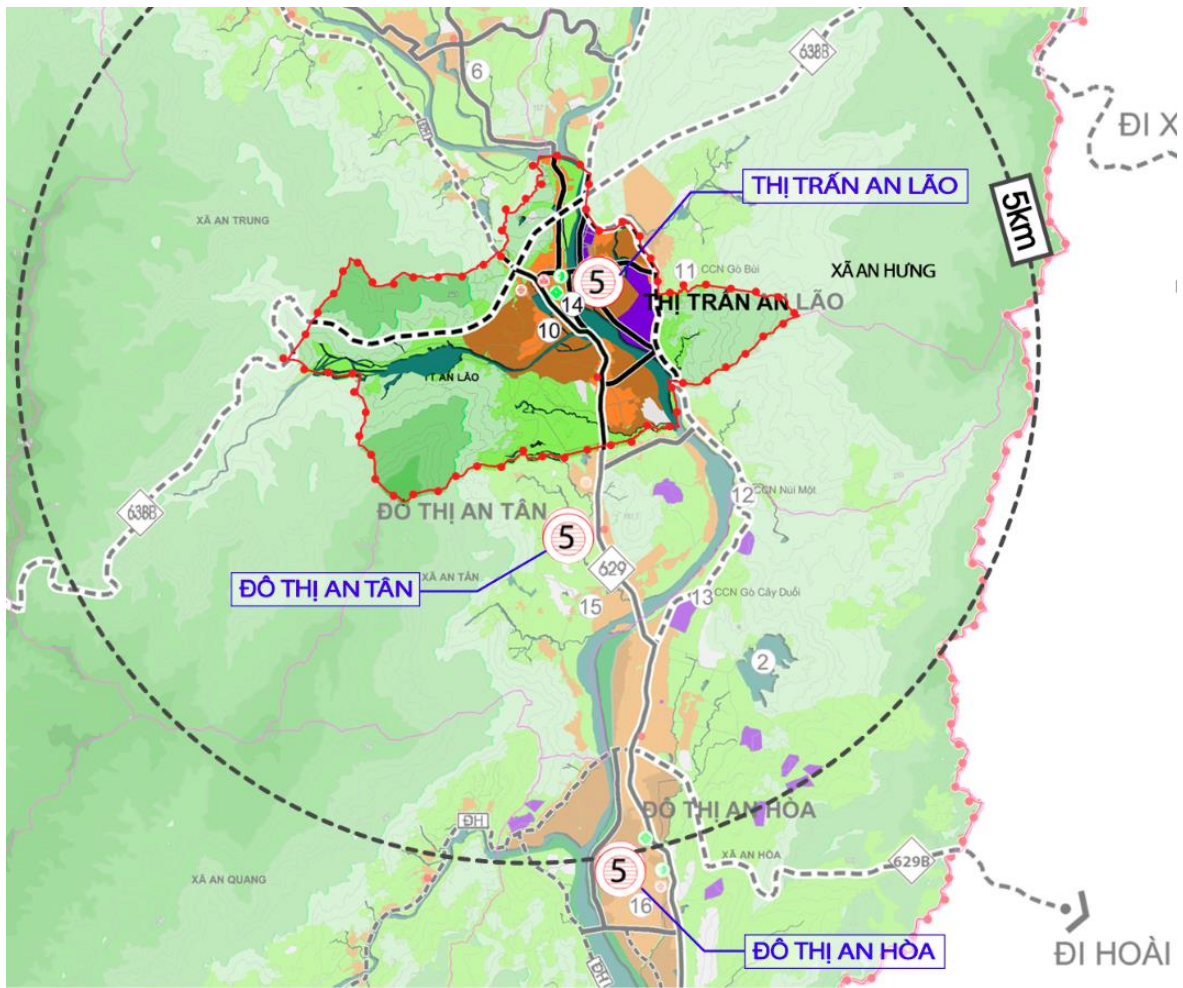
- + Phía Bắc giáp: xã An Trung, xã An Hưng;
- + Phía Nam giáp: xã An Tân;
- + Phía Đông giáp: xã An Tân, xã An Hưng;
- + Phía Tây giáp: xã An Trung.

- Quy mô dân số hiện trạng: 4.188 người

- Quy mô dân số đến năm 2035: dân số khoảng 5.500 người.

- Thời hạn quy hoạch: ngắn hạn đến năm 2030, dài hạn đến năm 2035





Hình 3: Phạm vi ranh giới thị trấn An Lão

### 3. Các giai đoạn nghiên cứu quy hoạch:

- Giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch theo Quyết định số 4432/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035;
- + Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030.
- + Giai đoạn dài hạn đến năm 2035.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

## CHƯƠNG II : ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN

### I. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

#### 1. Khí hậu

Thị trấn An Lão nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, có 2 mùa rõ rệt:

- **Mùa khô:** Bắt đầu từ tháng 02 đến tháng 09 có gió mùa Đông Bắc mang đặc tính khí hậu nhiệt đới ít hơi ẩm, nóng. Vào tháng 6, 7 thường có gió Lào hầu như không có mưa.

- **Mùa mưa:** Bắt đầu từ tháng 10 đến tháng 01 năm sau do chịu ảnh hưởng của khí hậu vùng cao nguyên Gia Lai nên lượng nước mưa tương đối lớn.

- **Nhiệt độ:** Nhiệt độ trung bình hàng năm từ 25 - 28°C, tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng sáu có ngày lên tới 39°C, tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng chạp và tháng giêng có ngày xuống tới dưới 17°C. Mùa mưa nhiệt độ trung bình là 23,8°C. Mùa nắng nhiệt độ trung bình là 29°C.

- **Độ ẩm:** Độ ẩm không khí tương đối cao trung bình trong năm từ 80 - 85% có tháng độ ẩm cao tới >90%.

- **Lượng mưa:** Lượng mưa hàng năm trung bình từ 2900 - 3000 mm, trong năm lượng mưa phân bố không đều, mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12 chiếm khoảng 75% lượng mưa cả năm. Mùa mưa thường có ngập úng, lũ lụt gây thiệt hại cho sản xuất nông nghiệp.

- **Nắng:** Hàng năm có tới 201 ngày nắng, tổng số giờ nắng từ 1900 - 2420 giờ. Mùa khô có giờ nắng cao khoảng 1330 - 1700 giờ, chiếm 70% số giờ nắng trong năm.

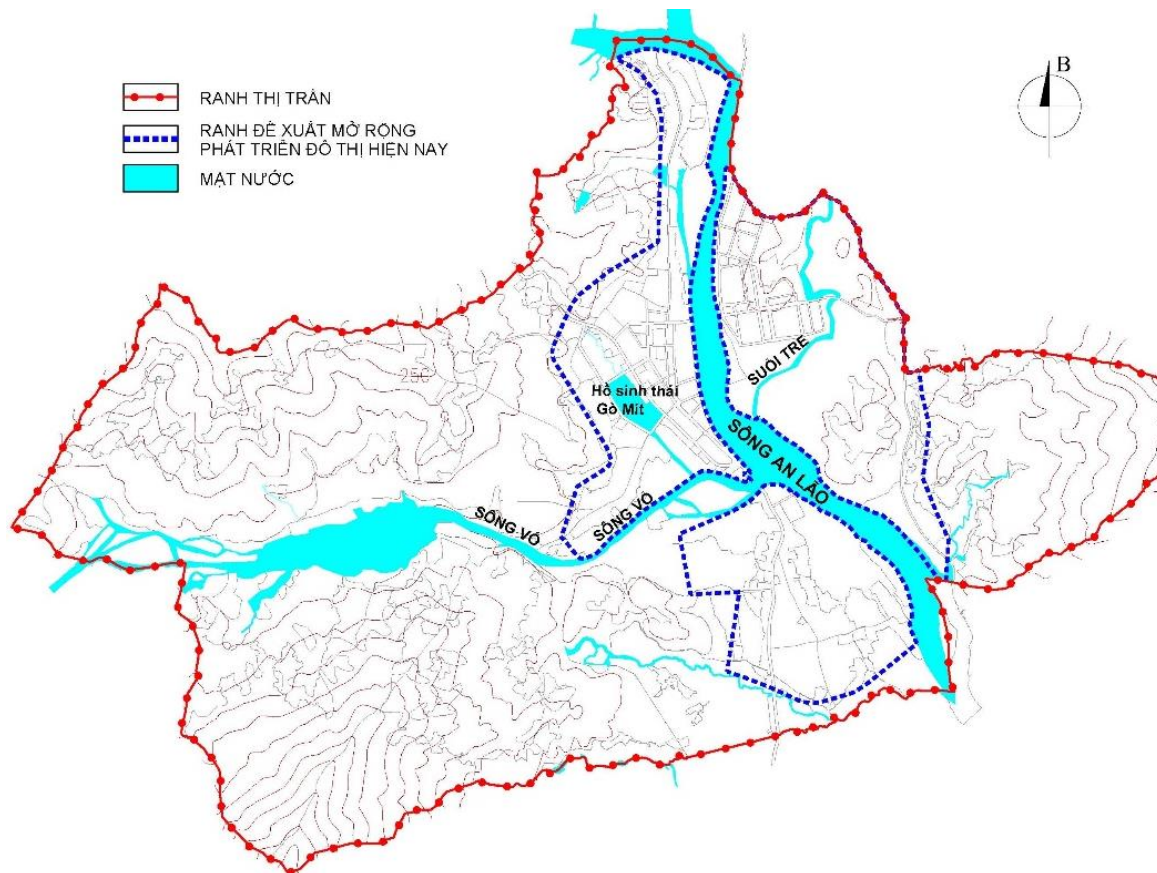
- **Gió:** Chịu ảnh hưởng của hai mùa gió. Gió mùa Đông vào tháng 10, hướng chủ yếu là hướng Bắc Nam và gió mùa hạ vào tháng 7, hướng Tây Nam - Đông Bắc. Tốc độ gió trung bình trong năm 2 m/s.

- **Bão:** Do nằm trong vùng duyên hải Nam Trung Bộ, nên hàng năm thường chịu ảnh hưởng của bão hoặc áp thấp nhiệt đới, bình quân từ 4 - 8 trận/năm.

#### 2. Thủy văn:

- Hệ thống sông ngòi của thị trấn An Lão gồm sông Đình và sông Vố, ngoài ra còn có hệ thống kênh mương và nhiều khe, suối phân bố không đồng đều giữa các vùng trong thị trấn phục vụ cho tưới tiêu ruộng đồng. Hệ thống sông ngắn, có độ dốc cao, lưu tốc dòng chảy lớn, chênh lệch giữa lưu lượng lũ và lưu lượng kiệt rất lớn nên mùa mưa thường gây lũ lụt, sa bồi, thủy phá nghiêm trọng, mùa khô thì thiếu nước tưới nghiêm trọng cho sản xuất nông nghiệp, ảnh hưởng lớn đến đời sống của nhân dân.

- Liên hệ giữa hai bờ sông An Lão còn hạn chế.

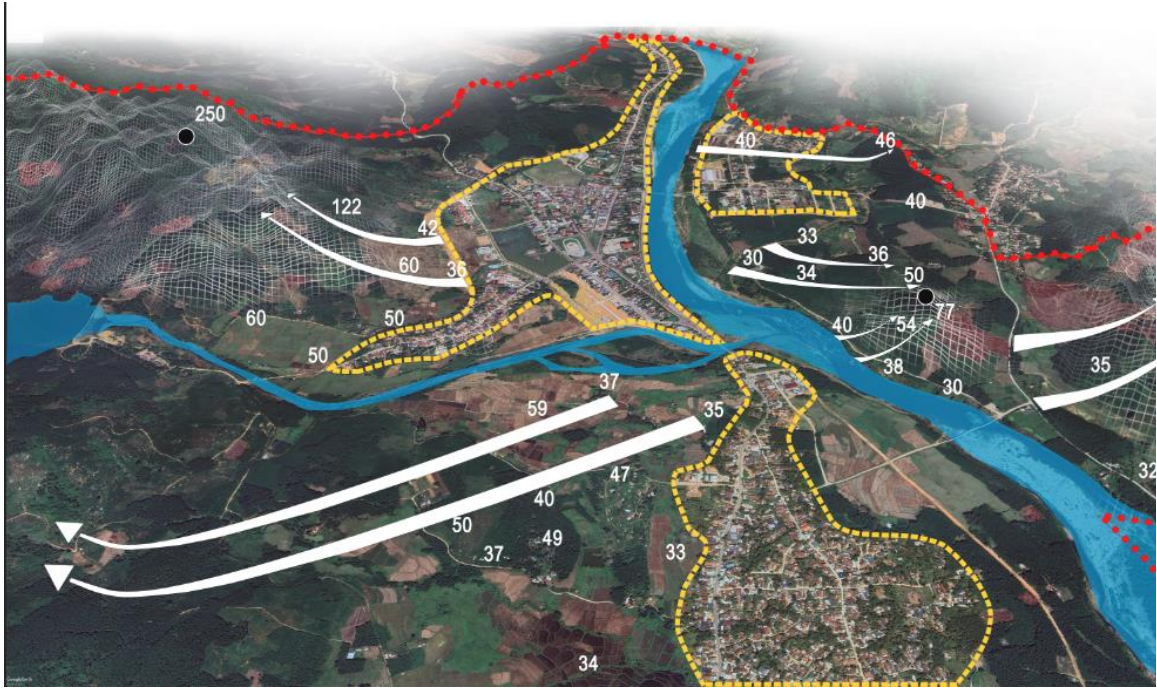


Hình 4: Sơ đồ hệ thống thủy văn khu vực

### 3. Địa hình

- Thị trấn An Lão là thung lũng có địa hình không bằng phẳng, trũng ở phần trung tâm thị trấn, cao dần về hai phía, phía Đông và phía Tây, phía Đông độ cao tuyệt đối là 77,64m, cao dần về phía Tây địa hình chủ yếu là đồi núi và bị chia cắt bởi nhiều sông suối. Địa hình này đã gây khó khăn cho tổ chức, bố trí sử dụng đất, sản xuất nông nghiệp và đời sống.





Hình 5: Sơ đồ cao độ địa hình khu vực

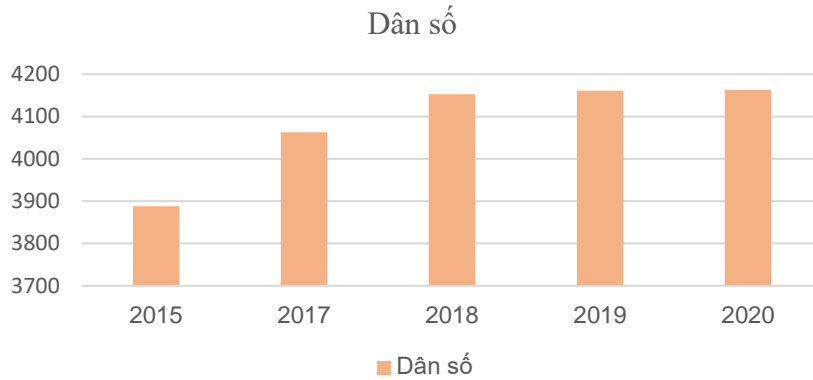


Hình ảnh sông, núi An lão

## II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI

### 1. Dân số, lao động và phân bố dân cư hiện nay

- Thị trấn An Lão hiện có 6 khu phố với tổng số năm 2023 là 4188 người.
- Khu vực tập trung dân cư chủ yếu tại các khu vực trung tâm thị trấn và dọc theo các tuyến ĐT.629, Đình Xuân Ba và đường Đình Ruổi.



Hình 6: Biểu đồ tăng trưởng dân số qua từng năm thị trấn An Lão

- Mật độ dân số toàn thị trấn đạt 289 người/km<sup>2</sup>.

## 2. Kinh tế

Cơ cấu kinh tế của thị trấn An Lão chủ yếu theo hướng Công nghiệp dịch vụ và nông nghiệp.

### 2.1 Sản xuất nông - lâm nghiệp

Theo báo cáo số 182/BC-UBND của UBND thị trấn An Lão ngày 18/12/2023 về kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển KTXH – QPAN năm 2023 và nhiệm vụ năm 2024;

- Về nông nghiệp trồng trọt: chủ yếu là cây lúa, cây ngô, cây sắn, cây lạc, rau các loại, cây dâu tằm, cây chuối, cây tiêu, cây bưởi da xanh... Tổng diện tích gieo trồng trong năm 274,8ha, đạt 99,8% so với năm 2022, đạt 96,1%

- Về nông nghiệp chăn nuôi: Tình hình đàn gia súc, gia cầm phát triển ổn định, không có dịch bệnh lớn xảy ra. Chủ yếu nuôi các loại trâu bò, lợn, và các loại gia cầm như vịt gà... Tổng đàn gia súc trong năm 8.760 con, đạt 115,1% so với năm 2022, đạt 87,3% NQ; Đàn gia cầm cả năm 22.010 con, đạt 166,8% so với năm 2022, đạt 100% NQ. Công tác phòng, chống dịch bệnh gia súc, gia cầm được quan tâm. Tỷ lệ tiêm phòng cho đàn gia súc 86%, đạt 97,8% NQ, tỷ lệ tiêm phòng cho đàn gia cầm tập trung 100%, đạt 113,8% NQ. Tình hình đàn gia súc, gia cầm phát triển ổn định, không có dịch bệnh lớn xảy ra.

- Về sản xuất lâm nghiệp: ngành nghề chủ yếu là chăm sóc rừng khai thác gỗ và lâm sản, thu nhặt sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản, và dịch vụ lâm nghiệp. Kết quả thống kê trong năm tổng diện tích đã khai thác là 74,33 ha, đạt 100% NQ (RT sản xuất 50,5 ha và RT phòng hộ 23,83 ha). Quản lý diện tích rừng giao khoán 958,80ha. Tỷ lệ che phủ rừng 45,79%.

- Hệ thống thương mại, dịch vụ: Hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ ngày càng phát triển mở rộng quy mô và thu hút nhiều lao động tham gia. Trên địa bàn, hiện có khoảng 400 hộ đang hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ ổn định, giải quyết việc làm thường xuyên trên 500 lao động tại chỗ. Ngoài ra, trên địa bàn cũng đang phát triển tốt phương thức bán hàng online với nhiều mặt hàng phong phú, đa dạng, nhiều hộ đã có thu nhập chính để phát triển kinh tế gia đình từ hoạt động này, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương theo hướng phát triển thương mại, dịch vụ, giảm dần nông nghiệp, góp phần tăng thu ngân sách nhà nước, thúc đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, từng bước thoát nghèo bền vững. Công tác quản lý chợ được quan tâm củng cố kiện toàn; Hệ thống pháp lý về cơ bản hoàn thiện, đã xây dựng Nội quy của chợ, Quy chế hoạt động của BQL chợ qui định rõ chức năng nhiệm vụ của BQL chợ.

## **2.2 Văn hóa xã hội**

- Về y tế: Được chú trọng, đã có nhiều chuyển biến tích cực. Chất lượng dịch vụ khám chữa bệnh ngày càng được cải thiện và nâng lên. Công tác y tế dự phòng được triển khai thực hiện có hiệu quả; công tác quản lý nhà nước về vệ sinh an toàn thực phẩm được đảm bảo, công tác tiêm chủng được thực hiện đầy đủ, kịp thời.

- Về giáo dục đào tạo: Trường học đạt chuẩn Quốc gia. Cơ sở vật chất luôn được tăng cường.

## **III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

Tổng diện tích đất tự nhiên của toàn thị trấn An Lão 1441.03(ha), bao gồm:

- Đất dân dụng 135,94 ha, chiếm 9,43% tổng diện tích toàn thị trấn. Trong đó, đất nhóm nhà ở chiếm 89,30ha

- Đất ngoài dân dụng 81,05 ha, chiếm 5,62 % tổng diện tích toàn thị trấn.

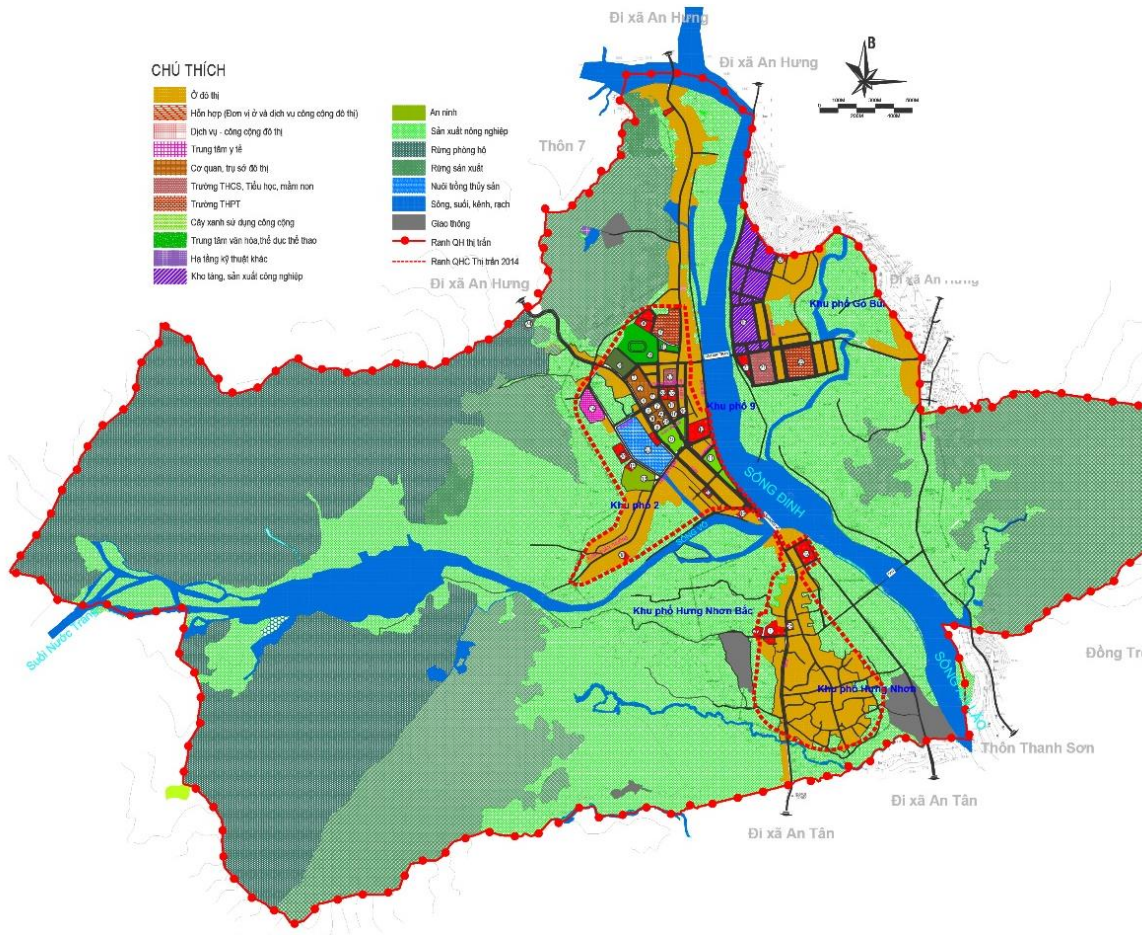
- Đất nông nghiệp và chức năng khác 1225,75ha chiếm 85,06%, tổng diện tích đất tự nhiên toàn thị trấn trong đó chủ yếu là rừng ở khu vực đồi núi bao quanh (666,71 ha) và đất sản xuất nông nghiệp 430.67 ha

- Quỹ đất hiện nay khai thác khá hiệu quả, cơ cấu sử dụng đất thay đổi theo hướng giảm tỷ lệ đất nông nghiệp, mở rộng diện tích đất ở, đất công cộng.

**Bảng1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất:**

STT	HẠNG MỤC	Hiện trạng 2023		
		Dân số: 4.188		
		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>293.68</b>	<b>122.26</b>	<b>8.48</b>
1	Nhóm nhà ở	<b>204.47</b>	<b>85.12</b>	<b>5.91</b>
1.1	Nhà ở hiện hữu chính trang			
1.2	Nhà ở quy hoạch mới			
2	Hỗ trợ nhóm nhà ở và dịch vụ			
3	Giáo dục	18.42	7.67	
4	Dịch vụ - công cộng khác		5.04	
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị		0.81	
6	Cây xanh sử dụng công cộng	5.43	2.26	
7	Giao thông	50.76	21.13	
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị		0.23	
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>		<b>87.8</b>	
1	Đất sản xuất công nghiệp		12.43	6.09
2	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện )		4.09	
3	Trung tâm y tế		1.47	
4	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao		4.23	
5	Cây xanh chuyên dụng			
6	Di tích, tôn giáo		1.68	
7	An ninh, quốc phòng		3.2	
8	Giao thông đối ngoại		31.93	
9	Hạ tầng kỹ thuật khác		28.77	
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>		<b>1230.97</b>	<b>85.42</b>
1	Sản xuất nông nghiệp		435.92	30.25
2	Nuôi trồng thủy sản		2.21	
3	Lâm nghiệp		666.71	46.27
4	Đất chưa sử dụng		12.56	
5	Hồ, ao, đầm		28.53	
6	Sông, suối, kênh		85.04	
	<b>TỔNG</b>		<b>1441.03</b>	





Hình 7: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất TT An Lão

#### IV. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

##### 1. Nhà ở:

Hình thái nhà ở thị trấn An Lão có thể phân thành 2 dạng:

- **Dạng tập trung với 2 khu vực:**

- + Khu vực trung tâm với mật độ dân cư thấp, hình thái chủ yếu là nhà liên kè phổ bám theo mặt đường chính và cách công trình công cộng hành chính
- + Khu vực phía Nam thị trấn, mật độ dân cư cao bám dọc theo tuyến đường chính ĐT.629...; các khu vực khác có mật độ thấp hơn. Dạng cư trú chủ yếu là nhà có vườn, khu vực này có mật độ công trình công cộng thấp nhưng thương mại, dịch vụ khá phát triển.





*Nhà ở khu vực trung tâm*



*Nhà ở khu vực phía nam*

**- Dạng tuyến:**

- + Phổ biến tại khu vực, đa phần nhà ở tại khu vực phân bố đều trên các tuyến đường lớn nhỏ của thị trấn, nhưng mật độ cao nhất chủ yếu ở 2 tuyến đường chính, đường ĐT.629 và đường Đinh Xuân Ba và một số đường ngang hướng Đông – Tây. Phần lớn là nhà ở kiên cố, bán kiên cố kết hợp hoạt động thương mại dịch vụ tầng trệt, chất lượng nhà ở cao và khá đồng đều tập trung chủ yếu quanh khu vực trung tâm và phía Nam thị trấn
- + Các khu vực còn lại có mật độ thấp nhưng giao thông tiếp cận cơ bản đầy đủ và thuận tiện.





*Khu vực nhà ở dạng tuyến*



*Hình thái nhà ở khu vực trung tâm*

## **2. Công trình hành chính:**

- Các công trình, trụ sở cơ quan được đầu tư xây dựng kiên cố, khang trang công trình cấp huyện gồm Trụ sở Huyện ủy, HĐND, UBND, các cơ quan, ban, ngành huyện và trụ sở Đảng ủy, HĐND, trường bồi dưỡng chính trị ... tập trung tại khu vực phía Bắc thị trấn trên đường ĐT.629 và đường Quang Trung. Riêng công trình UBND thị trấn An Lão nằm ở phía nam thị trấn trên đường ĐT.629.



*Huyện ủy An Lão*



*Phòng giáo dục đào tạo*



*UBND thị trấn*



*UBND huyện An Lão*



*Nhà văn hóa*



*Đảng ủy*

### **3. Giáo dục:**

- Hệ thống các công trình giáo dục:
  - + Trường Mầm non thị trấn An Lão bao gồm: 1 điểm chính, 1 điểm lẻ. Trường Tiểu học có 2 trường tiểu học, 1 trường tiểu học thị trấn An Lão (điểm chính) trên đường Ngô Mây (khu phố 2), 1 trường tiểu học An Lão (điểm phụ) vị trí tại khu vực đôi diện UBND thị trấn An Lão.
  - + Trường THCS có 2 hai điểm trường : 1 trường THCS dân tộc bán trú Trung Hưng tại khu phố Gò Bùì và 1 trường được tích hợp chung với trường PTDT NT THCS & THPT An Lão tại khu phố 2.
  - + Trường THPT có 2 điểm trường: 1 trường THPT An Lão số 2 tại (khu phố Gò Bùì) và 1 và 1 trường được tích hợp chung với trường PTDT NT THCS & THPT An Lão tại (khu phố 2).
- Nhìn chung, cơ sở vật chất giáo dục và đào tạo có sự đầu tư cải thiện, việc phân bổ các trường và điểm trường tương đối hợp lý, cơ sở vật chất đủ điều kiện để đầu tư nâng cấp thành trường đạt chuẩn.



*Trường PTDT NT THCS & thpt An Lão cơ sở 1*



*Trường PTDT NT THCS & thpt An Lão cơ sở 2*

### **4. Y tế:**

- Công tác y tế dự phòng được tăng cường, về cơ bản không có dịch bệnh lớn xảy ra, công tác vệ sinh an toàn thực phẩm được quan tâm thực hiện, công



tác xã hội hóa y tế được đẩy mạnh, cơ sở vật chất, trang thiết bị y tế, nguồn nhân lực được quan tâm đầu tư, từng bước nâng dần khả năng khám chữa bệnh cho người dân. Tuy nhiên, nhu cầu khám chữa bệnh của người dân càng ngày càng tăng và có xu hướng chuyển về bệnh viện ở các tuyến trên, do vậy chất lượng khám chữa bệnh cần được nâng cao, tạo uy tín cho người dân.

- Hệ thống công trình y tế Trên địa bàn thị trấn hiện nay có 01 Trung tâm Y tế huyện, 01 Trạm Y tế, phân bố đều trên địa bàn, đảm bảo phục vụ khám chữa bệnh cho dân cư trong khu vực.

## **5. Văn hóa – TDTT**

- Thị trấn An Lão có 1 nhà sinh hoạt văn hóa huyện An Lão, 01 sân vận động (thị trấn và huyện), 1 sân bóng mini tại vị trí đường Quang Trung đáp ứng tốt nhu cầu hoạt động thể thao trên địa bàn thị trấn. Nhà văn hóa khu phố có 3 điểm, tại khu phố Gò Bùi, khu phố 9 và khu phố 7 phân bố trong khu vực thị trấn.

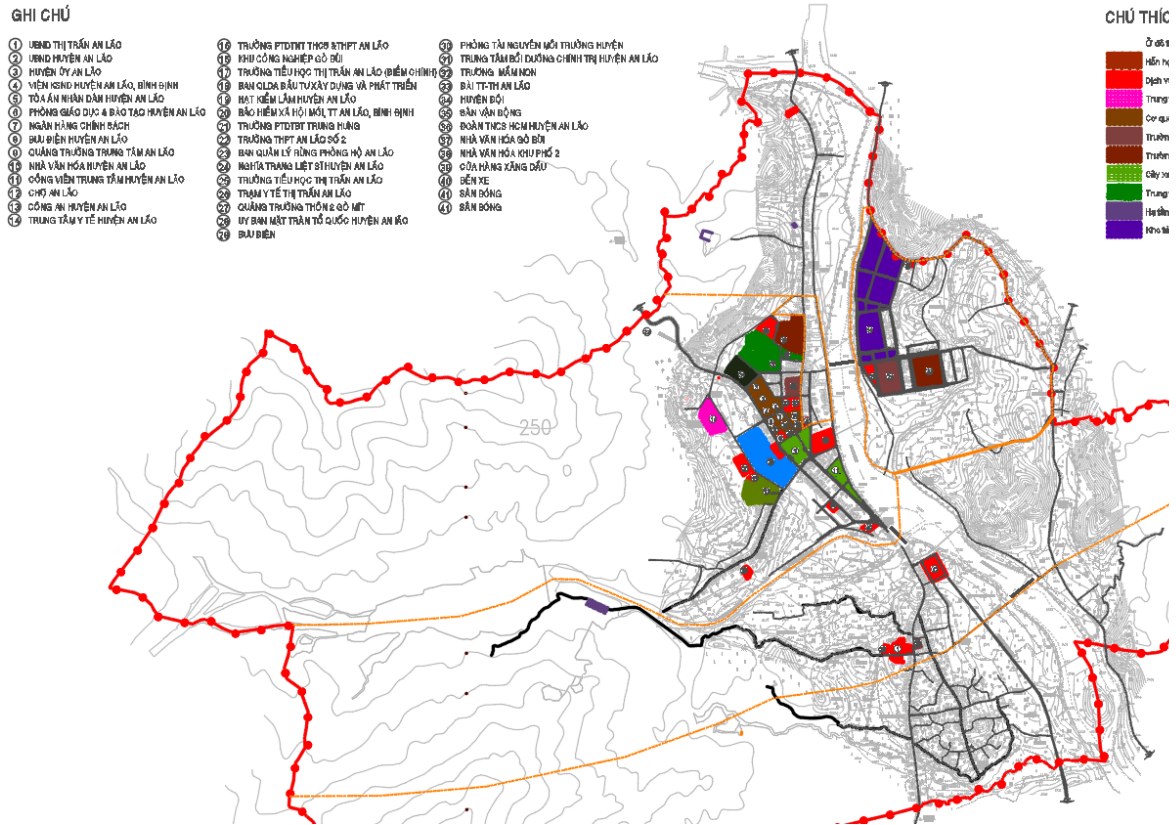
- Phong trào văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao được duy trì và phát triển với nhiều hoạt động. Cơ sở vật chất các công trình kiên cố, độc lập, đảm bảo phục vụ tốt hoạt động thể dục, thể thao trong khu vực.

## **6. Thương mại, dịch vụ**

- Hệ thống thương mại, dịch vụ phát triển chậm ở mức độ trung bình. Ngoài Chợ An Lão, trên địa bàn thị trấn không có hệ thống thương mại, dịch vụ khác như: Siêu thị Điện Máy Xanh,... chỉ tồn tại 1 cửa hàng xăng dầu và một số tạp hóa nhỏ lẻ, nhà nghỉ, phân bố khắp trung tâm thị trấn.

- Ngoài chợ An Lão là nơi mua bán chính tại khu vực, Các cửa hàng dịch vụ, bách hoá chủ yếu là nhà dân dọc hai bên ĐT629 và các trục giao thông chính cũng góp phần không nhỏ vào hoạt động thương mại dịch vụ thị trấn trên địa bàn thị trấn An Lão, tuy nhiên, nhận thấy thị trấn An Lão vẫn còn nghèo về các công trình dịch vụ thương mại phục vụ cho việc mua sắm, vui chơi giải trí của người dân tại địa phương.





Hình 8: Sơ đồ Hiện trạng công trình công cộng thị trấn An Lão

## V. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 1. Giao thông:

#### a) Hệ thống giao thông

##### ❖ Giao thông đối ngoại

- Đường ĐT 629 đạt cấp V-VI, đoạn đi qua thị trấn là đường đô thị có chiều dài 3,3 km nối từ xã An Tân đến xã An Trung, mặt đường rộng 5,5-6m, nền đường 6,5-9m, đã được rải nhựa. Ngoài vai trò là tuyến huyết mạch nối liền thị trấn với các địa phương trong tỉnh, ĐT.629 còn có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của cả huyện An Lão và các vùng phụ cận. Đường ĐT.629 đi qua khu vực đô thị thị trấn An Lão được đầu tư xây dựng theo lộ giới quy hoạch phê duyệt năm 2015 là 20-24m.

- Ngoài ra phía Đông thị trấn có tuyến đường 5B đi từ trung tâm xã An Hòa qua khu vực khu phố Gò Bù kết nối đến huyện Ba Tơ tỉnh Quảng Ngãi hiện nay còn là đường bê tông lộ giới nhỏ chưa được đầu tư. Trong tương lai tuyến đường này đảm nhận vai trò khá lớn trong việc giao lưu kinh tế xã hội giữa các xã của huyện An Lão và huyện Ba Tơ của tỉnh Quảng Ngãi.



*ĐT.629*

### **❖ Giao thông đô thị**

- Các tuyến đường khu vực đô thị thị trấn An Lão được đầu tư xây dựng theo lộ giới quy hoạch phê duyệt năm 2015 từ 12m – 20m.
- Các tuyến đường nội bộ thị trấn được xây dựng trên nền đường vốn có, nền đường rộng từ 3,5m - 4 m đã được bê tông hóa và hệ thống cống rãnh thoát nước.

### **2. Chuẩn bị kỹ thuật**

- Thị trấn An Lão địa hình chủ yếu là đồi núi nằm trên >15m so với mặt nước biển, địa hình có độ dốc từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam, thấp dần về phía sông Đĩnh, sông An Lão và sông Vố, nền đất xây dựng tương đối ổn định.
- Khu vực trung tâm thị trấn có cao độ nền xây dựng từ 14m – 30m. Bị chia cắt bởi các con sông: Sông Đĩnh, sông An Lão và sông Vố.
  - + Khu bờ Bắc sông Vố, Tây sông An Lão là khu hành chính huyện lỵ, khu dân cư mới có cao độ nền từ 17m – 26m.
  - + Khu bờ Nam sông Vố là khu dân cư nhà vườn có địa hình dốc cao, cao độ nền xây dựng từ 16m - 33m.
- Cao độ nền tuyến đường ĐT.629 biến thiên từ 16.97m – 31.30m.
- Khu vực đất canh tác có cao độ nền từ 16.66m – 26.88m.

- Nhìn chung quỹ đất dành phát triển xây dựng của thị trấn có nhiều thuận lợi vì được bảo vệ bởi hệ thống đê sông An Lão và Sông Vồ nên thị trấn không bị ngập lũ.

- Dựa vào các yếu tố tự nhiên và hiện trạng xây dựng, chế độ đê điều (đê sông An Lão), hiện trạng các công trình thủy lợi, đánh giá quỹ đất xây dựng khu vực trung tâm thị trấn khoảng 219,35 ha được phân chia như sau:

- + Đất xây dựng thuận lợi: : Là các khu vực đất không bị ngập úng do thủy văn sông suối, độ dốc địa hình < 10%, gồm 135,59 ha chiếm 61,81%.
- + Đất xây dựng ít thuận lợi: Là các khu vực đất không bị ngập úng do thủy văn sông suối, độ dốc địa hình 10% < i < 25%, gồm 40,54 ha chiếm 18,48%.
- + Đất xây dựng không thuận lợi: Là các khu vực đất không bị ngập úng do thủy văn sông suối, độ dốc địa hình 25% < i, gồm 11,81 ha chiếm 5,38%. Khu vực bị ngập  $h > 1m$  gồm 31,41ha chiếm 14,33%.

### **3. Thoát nước mưa**

- Hiện tại, khu vực đô thị thị trấn đã đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mặt trên một số tuyến chính như ĐT.629, Xuân Diệu...

- Các khu vực còn lại chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa một phần tự thấm, phần còn lại được thoát theo địa hình tự nhiên ra các khu vực trũng sau đó theo hệ thống kênh mương thủy lợi đổ ra sông An Lão và sông Vồ.

### **4. Cấp điện**

- Nguồn điện: Nguồn điện trên địa bàn thị trấn cấp điện từ trạm biến áp trung gian 5.600kVA và các trạm biến áp phân phối trong khu vực.

- Về cơ bản chất lượng điện trung áp thị trấn An Lão khá tốt, đường trục có tiết diện lớn, chiều dài đường dây không quá dài. Tuy nhiên để giảm tổn thất trên lưới trung áp thì cần giảm bán kính cấp điện của lưới trung áp.

- Lưới điện trên địa bàn khu quy hoạch đã phát triển đúng hướng dựa theo Quy hoạch phát triển tỉnh Bình Định.

- Tuy nhiên còn một số tồn tại, thực hiện chậm so với Quy hoạch:

- + Lưới điện trung hạ thế tỷ lệ ngầm hóa còn ít, phần lớn là đường dây trên không trạm biến thế phân phối phần lớn trạm ngoài trời nên không đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- + Một số xuất tuyến có chiều dài cáp điện còn dài gây tổn thất và thiếu an toàn. Dung lượng các trạm biến áp trung gian còn thiếu so với yêu cầu tiêu thụ điện.

### **5. Hiện trạng thông tin liên lạc**

- Hệ thống cáp treo chủ yếu được treo trên cột thông tin hoặc cột hạ thế của điện lực, do lượng cáp treo lớn nên gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.
- Hiện hạ tầng mạng ngoại vi tỷ lệ ngầm hóa chiếm tỷ lệ rất nhỏ dẫn đến gây ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị. Hiện trạng sử dụng chung cơ sở hạ tầng mạng giữa các doanh nghiệp còn khá hạn chế.

### **6. Cấp nước**

- Có hệ thống cấp nước sạch từ Nhà máy nước sạch hồ Sông Vồ. Công suất hiện hữu 1,200 m<sup>3</sup>/ng.đêm dự kiến sẽ nâng cấp lên 2,600 m<sup>3</sup>/ng.đêm.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt khu vực tập trung dân cư:  $\geq 80$  l/người/ng.đ.
- Tỷ lệ dân số khu vực tập trung dân cư được cấp nước sạch:  $\geq 95(\%)$ .

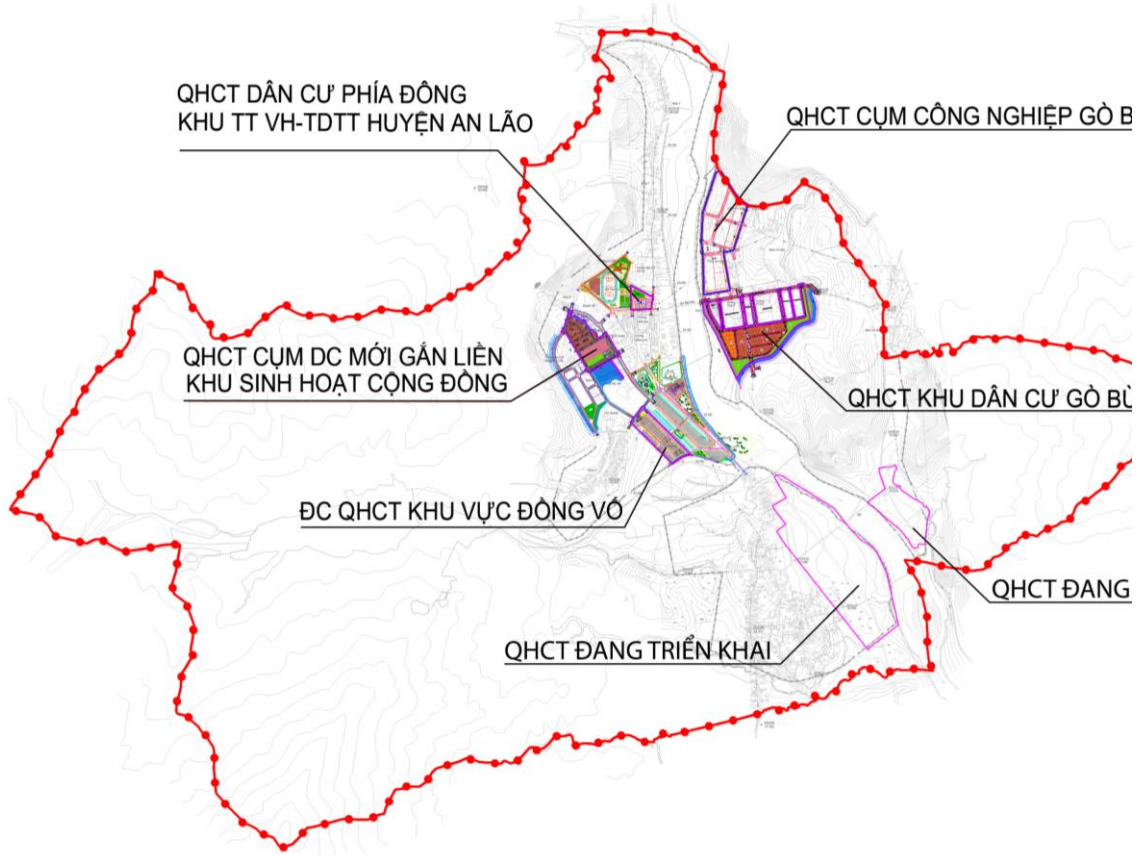
### **7. Thoát nước thải, CTR và nghĩa trang.**

- Hiện chỉ có một trạm xử lý cục bộ khu dân cư tại khu phố 2.
- Các khu vực còn lại chưa có hệ thống nước thải riêng vì vậy chưa đảm bảo tỷ lệ chất thải nguy hại được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy; nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật theo chuẩn đô thị loại V.
- Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy: 100(%)
- Hiện nay đang sử dụng nghĩa trang tập trung nằm ở phía Tây Nam của thị trấn.

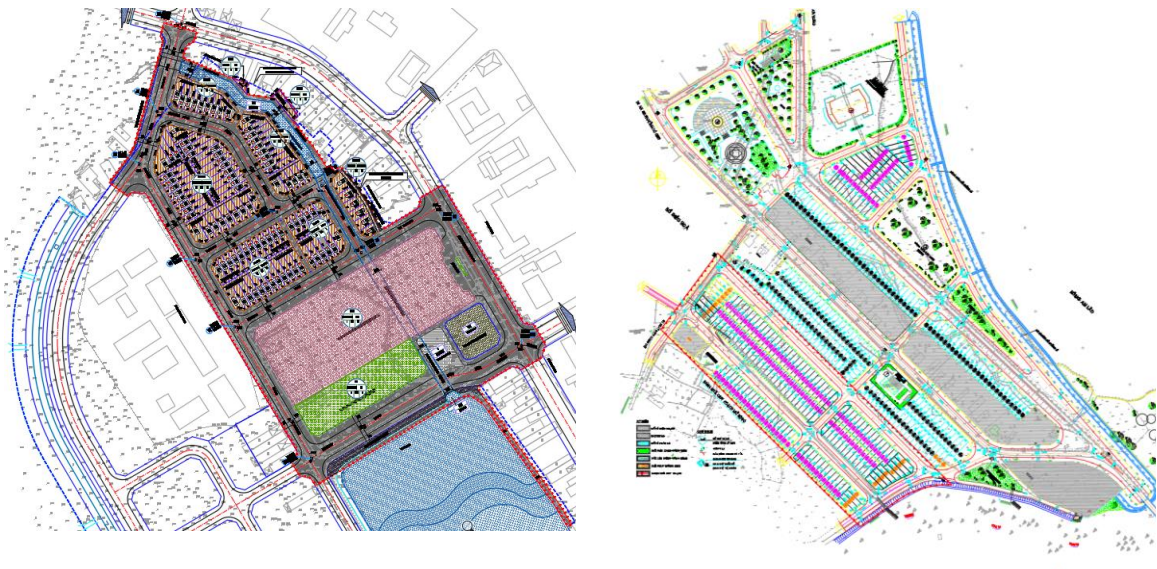


## VI. ĐÁNH GIÁ CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN AN LÃO, HUYỆN AN LÃO, TỈNH BÌNH ĐỊNH.

### 1. Đánh giá các dự án đang thực hiện khu vực lập quy hoạch



Hình 9: Sơ đồ vị trí các QHCT đang thực hiện trên địa bàn lập quy hoạch





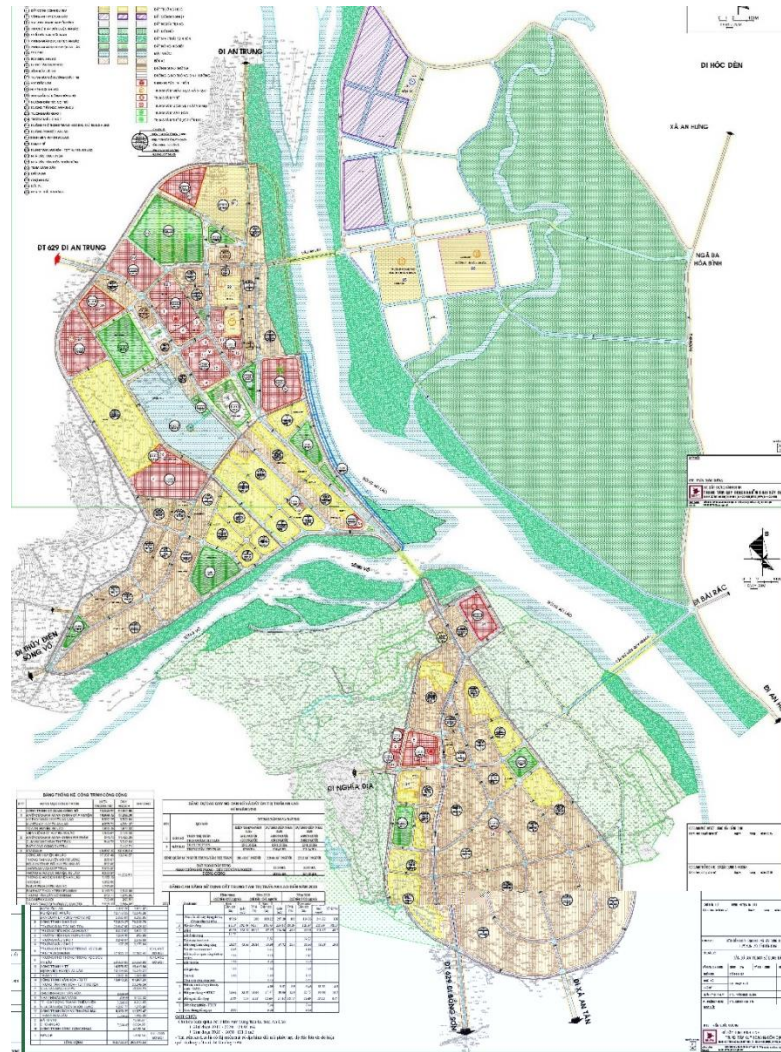
Hình 10: Các đồ án quy hoạch chi tiết

- Các dự án đã và đang thực hiện trong khu vực lập quy hoạch:
  - + Quy hoạch khu vực hồ sinh thái và trước UBND Huyện
  - + Khu dân cư Đồng Vố
  - + Khu dân cư Gò Bù
  - + Cụm công nghiệp Gò Bù
  - + KDC phía Đông khu TT VH-TDTT huyện An Lão
- Đây là những động lực quan trọng, trực tiếp thúc đẩy khu vực phát triển cũng như ảnh hưởng đến phương án quy hoạch sử dụng đất của đồ án sau này.



## 2. Đánh giá và so sánh Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định và định hướng quy hoạch hiện tại.

- đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão huyện An Lão, tỉnh Bình Định.



Hình 11: Sơ đồ QHSDD đồ án Điều chỉnh QHC xây dựng TT. An Lão

- Diện tích đồ án quy hoạch chung thị trấn An Lão năm 2015 là 134,03ha/1.440,0ha diện tích tự nhiên của toàn thị trấn
- Quy hoạch năm 2015 được triển khai trong phạm vi lõi trung tâm hiện nay
- Phát triển tập trung vùng phía Bắc và phía Nam thị trấn, phát triển tập trung dọc theo sông Dinh và sông Vố.

### Bảng 2: Bảng so sánh đồ án quy hoạch cũ và quy hoạch điều chỉnh mới.

	Theo quy hoạch cũ	Theo quy hoạch điều chỉnh
<b>Tiêu chí quy hoạch</b>	<b>định hướng thị trấn huyện lỵ đạt tiêu chuẩn loại V hoàn chỉnh</b> (thời điểm này chưa xây dựng quy hoạch vùng huyện)	<b>Định hướng phát triển củng cố đô thị loại V</b>
<b>Ranh giới quy hoạch</b>	<b>Là lõi trung tâm hiện hữu tại tọa độ trung tâm của thị trấn An Lão</b> đọc sông Đĩnh, phát triển về hai hướng Bắc – nam. Diện tích QH: 134 ha	<b>Toàn ranh giới thị trấn</b> diện tích tự nhiên cũng là diện tích quy hoạch: 1441.03 ha Diện tích mở rộng quy hoạch trung tâm thị trấn khoảng 370 ha
<b>Cơ cấu quy hoạch và định hướng phát triển không gian</b>	<b>Không phân chia khu vực phát triển:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tập trung phát triển hai hướng: từ hướng Bắc, hướng Nam dọc sông Đĩnh và 1 phần hướng Đông Bắc (khu vực cụm công nghiệp Gò Bù) Hạn chế phát triển đô thị về hướng Tây</li> <li>- Khu hành chính tập chung tại khu vực phía Bắc của thị trấn giáp 2 trục chính là ĐT 629 và Đ. Đào Tấn...</li> <li>- Khu thương mại dịch vụ (chợ) nằm ở khu vực phía Nam gần cầu sông Vố</li> <li>- Khu trung tâm hành chính huyện sẽ được cải tạo nâng cấp</li> <li>- Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường chính</li> </ul>	<b>Tổ chức 03 phân khu dân cư và 1 khu vực bảo tồn thiên nhiên rừng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu dân cư số 1: Khu dân cư trung tâm hành chính hiện hữu , DT: 121ha, DS: 1.500 người</li> <li>- Khu dân cư số 2: Khu dân cư phát triển mới gắn liền cụm công nghiệp Gò Bù, với mật cư trung bình và cao, DT: 135 ha, DS: 2.000 người</li> <li>- Khu dân cư số 3: khu dân cư phát triển mở rộng phía Nam, phát triển theo hướng thương mại dịch vụ với mật độ dân cư cao và trung bình. DT: 105 ha, DS: 2000 người</li> </ul>
<b>Phát triển không gian</b>	- Không gian cảnh quan đô thị chủ yếu tập trung trong vùng lõi đô thị hiện nay	- Phát triển dựa trên sự kế thừa hợp lý cơ sở vật chất hiện có, khai thác và phát huy triệt để những tiềm năng, lợi thế hiện có về vị trí địa lý,

	Theo quy hoạch cũ	Theo quy hoạch điều chỉnh
<b>cảnh quan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuyến liên kết chủ yếu vẫn là tuyến ĐT 629, không có liên kết Đông Tây</li> <li>- Xây dựng các tuyến cây xanh, cảnh quan dọc theo các tuyến suối.</li> <li>- Nắn chỉnh cục bộ các dòng sông và các nhánh suối để xây dựng kè, mở rộng và tạo thêm quỹ đất. Kè hồ và xây dựng đường bao để tạo cảnh quan và góp phần điều hoà mặt nước.</li> <li>- Tận dụng các sườn núi xung quanh và bên trong thị trấn để trồng cây lâm viên, cải tạo môi trường, tạo những điểm nhìn đẹp, mang tính đặc trưng.</li> </ul>	<p>tài nguyên thiên nhiên, hạ tầng kỹ thuật để xây dựng và phát triển khu vực đảm bảo nhu cầu trước mắt đồng thời đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững trong tương lai.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Không gian cảnh quan của đô thị được xây dựng và phát triển cân bằng, nhờ hệ thống công viên cây xanh bố trí tại các điểm kết của các trục hỗn hợp thương mại, ứng dụng cảnh quan nông nghiệp tại khu vực ven sông Vó chải dài từ khu vực trung tâm đến khu vực phía Tây thị trấn đến các điểm phát triển du lịch trải nghiệm.</li> <li>- Trục cảnh quan gồm: trục ven 2 bên sông Đình, sông Vó và ven suối Tre.</li> <li>- Hướng các mặt tiền thương mại dịch vụ tại các khu dân cư về phía mặt nước tạo dựng cảnh quan đường phố kết hợp với cảnh quan thiên nhiên cây xanh mặt nước tạo nên bộ mặt khang trang sầm uất cho đô thị trong tương lai.</li> <li>- Phân khu 4: tập trung các giải pháp bảo vệ môi trường, cải tạo, tôn tạo và bảo tồn cảnh quan, hạn chế can thiệp đến mặt phủ và địa hình. Duy trì các khu vực đất sản xuất nông nghiệp hiện có ở phía Tây nhằm dự trữ quỹ đất cho nhu cầu phát triển cho đô thị trong tương lai sau năm 2035.</li> </ul>

	Theo quy hoạch cũ	Theo quy hoạch điều chỉnh
<b>Định hướng hệ thống giao thông</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tập trung nâng cấp mở rộng các tuyến đường chính xây dựng các tuyến đường đô thị khu vực lõi thị trấn hiện nay.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chính trang 1 số đường giao thông khu vực lõi thị trấn, phát triển hệ thống đường giao thông mới ở phía Tây</li> <li>- Bổ sung thêm đường kết nối Bắc Nam, Đông Tây</li> <li>- Bổ sung xây dựng các cầu mới qua suối Tre</li> </ul>

### 3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

#### a. Điểm mạnh:

Động lực phát triển của thị trấn An Lão đa dạng:

- Là đô thị huyện lỵ, trung tâm kinh tế của huyện An Lão, phát huy lợi thế về vị trí để xây dựng khung hạ tầng giao thông chặt chẽ, từ đó thúc đẩy giao thương, buôn bán, trao đổi hàng hóa.

- Điều kiện về hạ tầng xã hội tương đối đầy đủ. Ngoài ra, sự quan tâm đầu tư các nguồn lực của các cấp chính quyền đến thị trấn cũng là một động lực lớn của thị trấn.

- Không gian thị trấn được vây quanh bởi các đồi núi, địa hình dạng thung lũng với hệ thống sông nước chảy trong lòng thị trấn, chia thị trấn làm 3 phân vùng, thích hợp phát triển một đô thị sinh thái, góp phần tạo bộ mặt cho thị trấn nói riêng và huyện An Lão nói chung.

#### b. Điểm yếu:

- Vị trí tiếp cận chưa thuận tiện, phụ thuộc nhiều vào tuyến đường ĐT 629 chỉ phát triển trong khả năng nội tại, yếu tố liên kết, hỗ trợ liên vùng chưa có.

- Lĩnh vực dịch vụ, kinh tế của thị trấn chưa tạo được nhiều cơ hội, dân số ít, sức mua của đô thị thấp, khó tạo ra sự phát triển mạnh mẽ và đột biến

- Về Địa hình bên cạnh là điểm mạnh về yếu tố cảnh quan là những khó khăn như việc mở rộng không gian đô thị, chỉ thuận lợi phát triển đô thị hai bên sông, kho khăn trong việc kết nối các khu vực.

- Dân số ít, mật độ trung bình thấp.

***c. Cơ hội:***

- Thị trấn An Lão là đô thị huyện lỵ, là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện, bổ sung đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phát triển đô thị văn minh.
- Điều kiện phát triển kinh tế của An Lão là trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch của huyện.
- Phát triển đô thị khai thác được hết giá trị cảnh quan sông, suối và có bản sắc riêng.

***d. Thách thức:***

- Vốn và các nguồn lực đầu tư là thách thức lớn trong bối cảnh sức cạnh tranh của địa phương và của đô thị chưa cao.
- Vị trí địa lý của thị trấn khiến cho vấn đề kết nối bị phụ thuộc và chưa có tính đa dạng, hỗ trợ nhau .
- Sự sụt giảm dân số đô thị và lao động trong quá trình phát triển đô thị do sức hút từ các đô thị lớn hơn hoặc dịch cư lao động theo xu hướng tìm kiếm việc làm ở những khu vực khác.

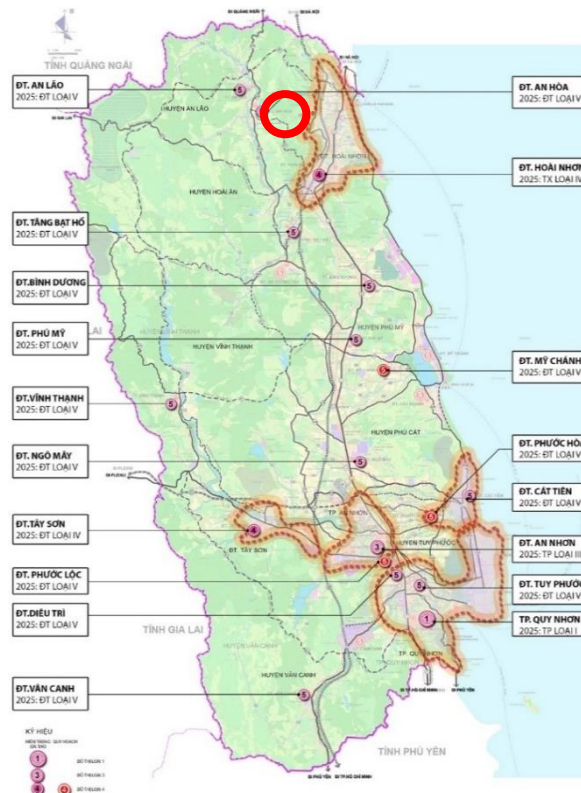
## CHƯƠNG III CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### I. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA ĐÔ THỊ

#### 1. Định hướng phát triển thị trấn trong Quy hoạch tỉnh Bình Định:

- Trong định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035, xác định An Lão nằm trong Tiểu vùng số 2, định hướng phát triển chung của tiểu vùng là: Phát triển kinh tế nông nghiệp, chế biến thủy hải sản ứng dụng công nghệ cao; Đẩy mạnh phát triển du lịch sinh thái đặc biệt là khu vực đồi núi phía Tây. Trên cơ sở đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội, huyện An Lão được chia làm 2 vùng kinh tế - sinh thái trong đó thị trấn An Lão nằm trong vùng phía Đông là khu phát triển kinh tế đô thị gắn liền với phát triển công nghiệp và thương mại dịch vụ, du lịch. Thị trấn An Lão được xác định nằm trong 2 hành lang phát triển của huyện:

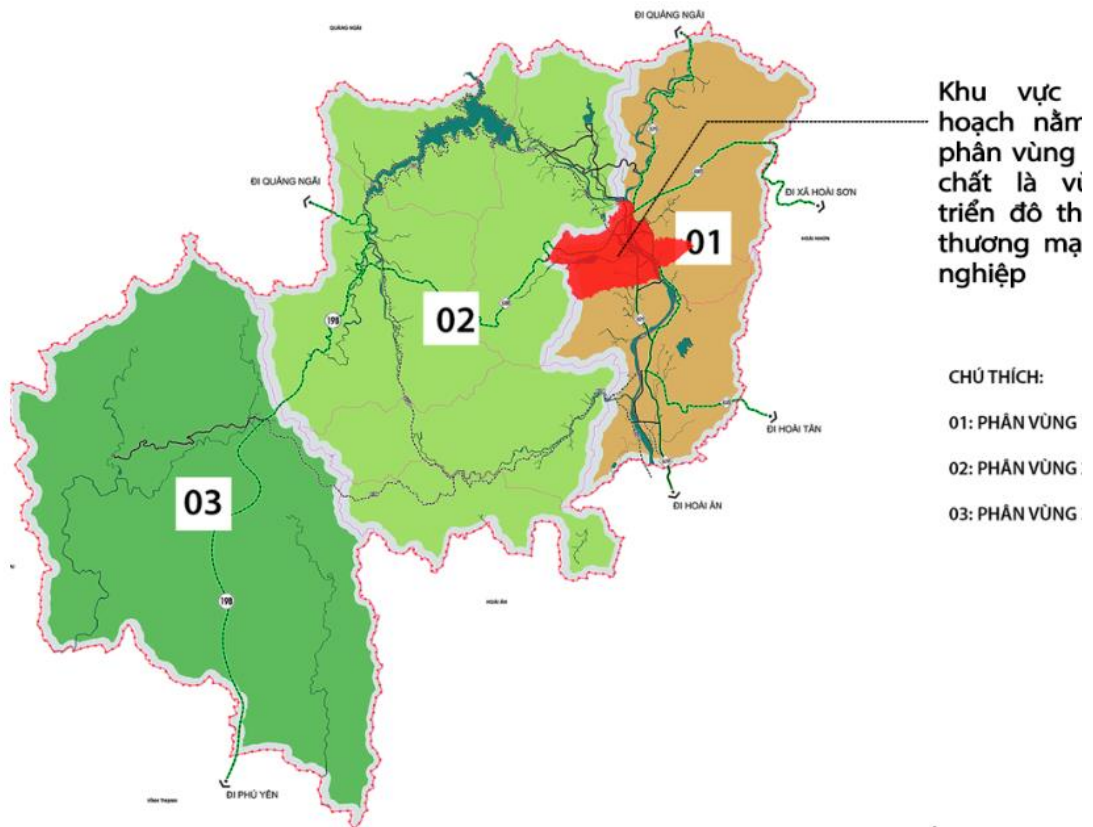
- + Hành lang phát triển kinh tế tổng hợp: theo trục ĐT 629, kết nối các đô thị là thị trấn An Lão và đô thị An Hòa; kết nối các CCN Gò Bồi và Gò Cây Duối; kết nối trung tâm du lịch (TT An Lão) và KDL Đá Ghe (xã An Hưng)...
- + Hành lang phát triển du lịch: kết nối từ Đông sang Tây, kết nối các khu, điểm du lịch trọng điểm của huyện.



Hình 12: Sơ đồ hệ thống đô thị tỉnh Bình Định năm 2030



## 2. Định hướng phát triển thị trấn trong Quy hoạch vùng huyện An Lão



Hình 13: Sơ đồ thị trấn an lão trong định hướng vùng huyện An Lão

- Huyện An Lão chia 3 phân vùng chức năng, thị trấn An Lão nằm trong phân vùng chức năng Vùng (I) (nằm ở phía Đông huyện, thuộc địa giới hành chính của các xã An Hưng, An Lão, An Tân, An Hòa). Với tính chất Là vùng phát triển đô thị, dịch vụ thương mại và công nghiệp và các định hướng phát triển như sau:

- + Phát triển An Lão là đô thị hạt nhân lan tỏa.
- + Phát triển đô thị mới theo hướng lấp đầy dải dân cư dọc ĐT.629, bố trí hệ thống đường ngang để phát triển có chiều sâu khu vực đô thị.
- + Phát triển các cụm công nghiệp quy mô lớn, hiện đại, thu hút nguồn lao động từ đó làm động lực cho phát triển các ngành nghề phụ trợ khác;
- + Phát triển nông nghiệp đô thị, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tạo khoảng trống cho không gian đô thị, phát triển chăn nuôi tập trung quy mô lớn;
- + Hoàn thiện hệ thống HTKT và HTXH tại khu vực, phát triển các khu vực thương mại cấp vùng tại thị trấn An Lão.
- + Phát triển cơ sở hạ tầng dịch vụ, phát triển du lịch sinh thái, du lịch văn hóa cộng đồng;

### **3. Động lực phát triển Vùng (1)**

- Nằm trên tuyến giao thông động lực ĐT.629 nên thị trấn An Lão có đủ điều kiện thuận lợi cho việc giao lưu, liên kết các tỉnh, các đô thị lân cận.
- Là khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, có quỹ đất thuận lợi cho xây dựng;
- Dân cư tập trung đông đúc, nguồn nhân lực tập trung ;
- Thị trấn An Lão là thị trấn huyện lỵ của huyện An Lão là trung tâm phát triển du lịch sinh thái cho vùng huyện.
- Cấu trúc đô thị đã hình thành
- Còn quỹ đất cho sự phát triển
- Ngoài ra, những dự án phát triển về thương mại dịch vụ, khu dân cư,... là động lực thúc đẩy phát triển về kinh tế xã hội thị trấn một cách hiệu quả nhất.
- Định hướng chủ đạo: Phát triển đô thị theo hướng đô thị sinh thái; Bảo vệ hành lang thoát lũ dọc sông An Lão; Cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu; Hình thành tuyến cảnh quan và không gian mở hai bên sông, phát triển không gian đô thị phía Đông sông An Lão, hướng đến xây dựng đô thị hai bên sông.
- Do đó, tính chất của đô thị sẽ là:
  - + Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa xã hội, thể dục thể thao huyện. Là đô thị dịch vụ thương mại. Có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội của huyện An Lão.
  - + Kinh tế chủ yếu tập trung phát triển ngành công nghiệp và thương mại dịch vụ.

## **II. DỰ BÁO VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, LAO ĐỘNG:**

- Theo quy hoạch tỉnh Bình Định, thị trấn An Lão là đô thị huyện lỵ là trung tâm phát triển du lịch sinh thái cho vùng huyện An Lão. với các địa điểm du lịch mang nét đẹp ý nghĩa giá trị lịch sử, văn hóa truyền thống đặc trưng, tiêu biểu của các dân tộc tại huyện như: suối Đá Ghe, thác Đá Ghe, hồ Đồng Mít, hồ Sông Vó, hồ Hung Long, đặc biệt là điểm du lịch thiên nhiên tại Cổng trời vùng cao xã An Toàn,... qua đó thị trấn An Lão được coi là vùng đệm để lưu trú cho khách du lịch với nhiều tiện ích phát triển phục vụ cho nhu cầu của người dân đô thị và khách du lịch.
- Theo quy hoạch vùng huyện, thị trấn An Lão nằm trong phân vùng (I) có định hướng phát triển là đô thị, dịch vụ thương mại và công nghiệp. Phân vùng

(I) gồm có các xã: An Tân, xã An Hòa đây là hai khu vực có dân số đông đúc trên toàn địa bàn huyện, là nguồn nhân lực thúc đẩy sự di cư lao động đến vùng phát triển về các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như thị trấn An Lão.

- Vì thế, dân số quy hoạch phải đảm bảo theo định hướng phát triển đô thị đã đề ra. Đồng thời sự dịch cư từ các xã lân cận trong quá trình hoàn thiện các cơ sở hạ tầng xã hội như (trường trung học phổ thông nội trú, trường Chính Trị và các điểm mở rộng về thương mại dịch vụ, phục vụ cho các nhu cầu về du lịch trên địa bàn huyện) là động lực phát triển mở rộng khu dân cư với các dự án đang triển khai trên địa bàn sẽ thu hút một lượng lao động đến sinh sống và làm việc đây là điều kiện để tỉ lệ tăng cơ học tăng từ 0,7%-2,00%.
- Bên cạnh đó cần đảm bảo quy mô dân số định hướng phải phát triển phù hợp với quy mô tăng dân số hiện trạng trên địa bàn với tỉ lệ tăng tự nhiên là 0,5%-1,0%. Dân số dự báo khu vực như sau:

- + Dân số hiện trạng năm 2023 là 4.188 người.
- + Dự báo tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 0,5 - 0,1%/năm.
- + Dự báo tỷ lệ tăng dân số cơ học 0,7 - 2,00%/năm.
- + Dự báo dân số đến năm 2035 là 5.500 người.

**Bảng 3: Dự báo dân số thị trấn an lão**

Năm	2022	2030			2035		
		Dân số hiện trạng	Tỷ lệ tăng		Tổng số dân	Tỷ lệ tăng	
Tự nhiên	Cơ học		Tự nhiên	Cơ học			
Tỉ lệ tăng	4.188	0,55%	1,19%	4.779	1,00%	2,00%	5.565
Làm tròn	4.200	1,74%		4.800	3,00%		5.500

- Quy mô dân số toàn thị trấn đến năm 2030: Khoảng 4.500 – 4.800 người;
- Quy mô dân số toàn thị trấn đến năm 2035: Khoảng 5.000 - 5.500 người.

**Bảng 4: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật qua các giai đoạn như sau**

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035
<b>I</b>	<b>Dân số 4188 người</b>		
	Dân số toàn đô thị dự kiến	người	5.500

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035
	Tỷ lệ tăng dân số (tăng chung)	%	2,5 – 3,0
<b>II</b>	<b>Nhu cầu Đất xây dựng</b>		
	Đất dân dụng	m <sup>2</sup> / người	80 - 100
2.1	Đất đơn vị ở trung bình	m <sup>2</sup> / người	45 -55
2.2	Đất công trình dịch vụ đô thị	m <sup>2</sup> / người	4 -5
3.3	Đất cây xanh TDDT	m <sup>2</sup> / người	8 - 10
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông chính tối thiểu	% đất XDĐT	16
3.2	Mật độ đường giao thông chính tối thiểu	km/km <sup>2</sup>	5
3.3	Diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị	m <sup>2</sup> /người	2,5
3.4	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu:		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	100
	- Nước cho công trình công cộng	% Qsh	10
	- Nước cấp cho TTCN	% Qsh	8
3.5	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	W/người	330
	- Điện công trình công cộng	% Psh	30
	- Điện công nghiệp	KW/ha	200
3.6	Chỉ tiêu thu gom nước thải	% cấp	80
3.7	Chỉ tiêu thải rác tối thiểu		
	- Rác thải sinh hoạt	kg/ng/ng.đ	0,8
	- CTR công nghiệp	tấn/ha đất	0,3
3.8	Chỉ tiêu quy hoạch nghĩa trang		
	- Quy mô diện tích nghĩa trang tập trung	ha/1000dân	0,04
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng xã hội (theo QCVN:2021)</b>		
4.1	Giáo dục		
	- Trường Mầm non	chỗ/1000dân	50
		m <sup>2</sup> /hs	12
	- Trường tiểu học	hs/1000dân	65
		m <sup>2</sup> /hs	10
	- Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	55
		m <sup>2</sup> /hs	10
	- Trường phổ thông trung học	hs/1000dân	40
		m <sup>2</sup> /hs	10

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035
4.2	Trạm y tế	m2/trạm	500
4.3	Công trình văn hoá	m2/công trình	300

### 1. Dự báo quy mô sử dụng đất

- Quy mô sử dụng đất đến năm 2035: Đất xây dựng đô thị khoảng 300 ha.
- Đất nhóm nhà ở khoảng 78.78 ha, chiếm 5,47% tổng diện tích quy hoạch phát triển đô thị. Trong đó:
  - + Đất ở cải tạo, chỉnh trang khoảng: 36.08 ha;
  - + Đất ở xây dựng mới khoảng: 23.25 ha;
  - + Đất hỗn hợp khoảng: 19.45 ha.
- Đất công trình công cộng khoảng 14,57 ha;
- Đất cây xanh đô thị khoảng 7.71ha, chiếm 0.54% tổng diện tích đất quy hoạch phát triển đô thị. Đất cây xanh ven sông, suối khoảng 113.57ha.
- Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật khoảng 51.39ha.

### 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác

- Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo tiêu chí đô thị theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá XIII về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH15.

## CHƯƠNG IV : ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

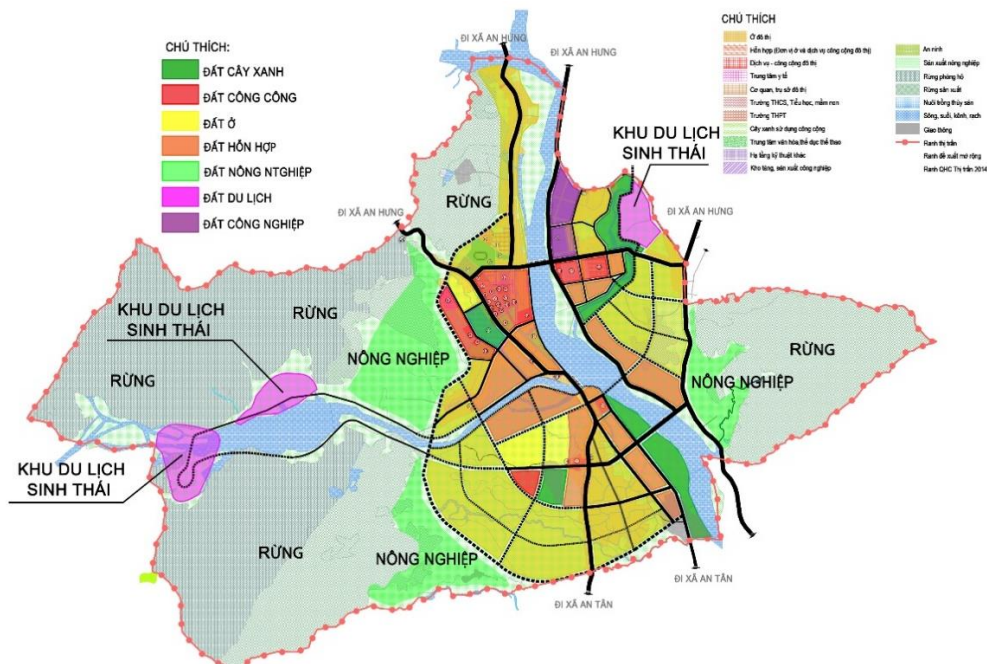
### I. CHỌN ĐẤT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

#### 1. Các nguyên tắc chọn đất phát triển

- Ưu tiên cho các khu vực phát triển đô thị hiện có các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để dễ khai thác.
- Căn cứ hiện trạng sử dụng đất, hạn chế sử dụng đất phát triển đô thị vào các khu vực có địa hình không thuận lợi cho xây dựng và khu vực cần ưu tiên bảo vệ cảnh quan.
- Khai thác khu vực có địa hình xây dựng thuận lợi và liên kết các tuyến giao thông thuận tiện.
- Ưu tiên phát triển theo hướng lấy các khu vực dân cư tập trung hiện hữu làm nền tảng, từ đó phát triển mở rộng ra các khu vực có quỹ đất thuận lợi xung quanh, khai thác các khu vực có nhiều khả năng tạo ra giá trị cao.

#### 2. Phương án cơ cấu

##### a) Phương án 1



Hình 10: Sơ đồ cơ cấu phương án so sánh

#### Mô tả:

- Phát triển chủ yếu hướng về trung tâm của huyện tại khu vực phía bắc thị trấn, cấu trúc đô thị là đơn trung tâm.



- Các công trình công cộng chủ yếu tổ chức theo từng cụm dân cư với quy mô công cộng cấp đơn vị ở được triển khai theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong giai đoạn tiếp theo:

- Phương án được thực hiện theo quan điểm tiếp nối phương án cũ trước đây theo hướng lấp đầy ở phía Nam nhưng hướng về phía Bắc, chưa tính đến quan hệ ngoài ranh giới với đô thị An Hòa trong tương lai.

### Ưu điểm:

- Phát triển trên cơ sở lấy trung tâm thị trấn hiện hữu làm hạt nhân lan tỏa ra các hướng thuận lợi xây dựng, khai thác hiệu quả các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư.

- Tăng mật độ khu vực trung tâm cũ hiện nay, chỉnh trang hệ thống hạ tầng đã có, tiết kiệm quỹ đất phát triển đô thị.

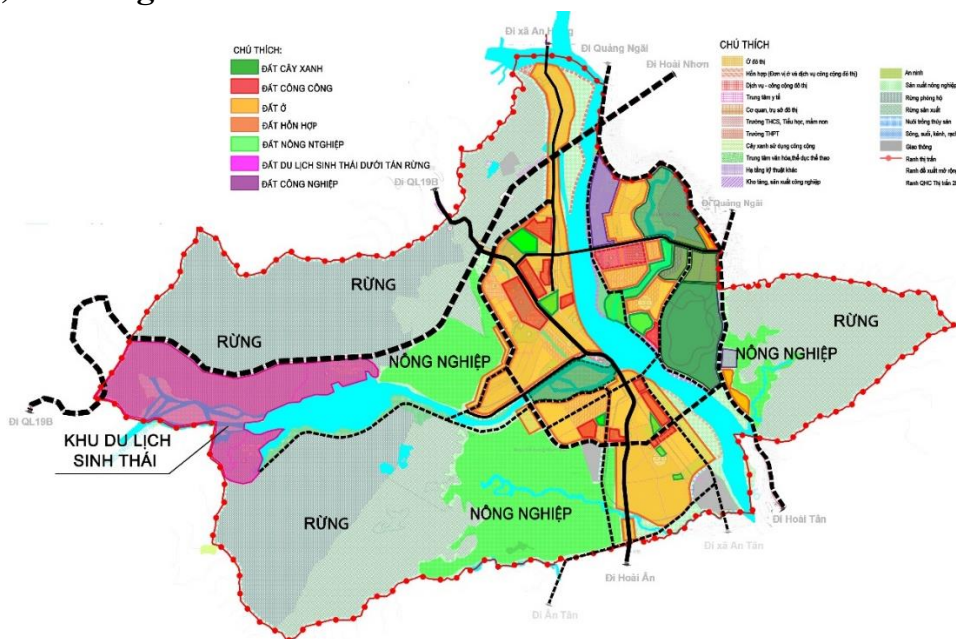
### Hạn chế:

- Mức độ “lan tỏa sự sầm uất” sẽ chậm do khoảng cách của trung tâm đến các khu vực mới.

- Hạn chế, thiếu sự đa dạng trong các loại hình nhà ở.

- Sự lựa chọn các hướng phát triển, các khu vực tiềm năng để đầu tư, giới thiệu đầu tư phát triển đô thị bị ảnh hưởng do chủ yếu hút về phía trung tâm, khó tạo cơ hội phát triển đa hướng.

### b) Phương án 2



Hình 11: Sơ đồ cơ cấu phương án chọn

### **Mô tả:**

- Phát triển đa trung tâm, hình thành trung tâm mới ở phía Nam trên cơ sở tính đến hướng liên kết với đô thị An Hòa, bổ sung thêm cụm các công trình công cộng và thương mại, dịch vụ mới là trung tâm các khu ở mới ở phía Nam.

- Làm rõ thêm vai trò của chợ An Lão là một trung tâm thu hút dân cư đến khu vực này.

- Phương án được thực hiện theo quan điểm tiếp nối phương án cũ có bổ sung thêm các “cực phát triển mới”, phù hợp với điều kiện phát triển thực trạng trên địa bàn thị trấn hiện nay tạo ra nhiều cơ hội phát triển đô thị hơn.

### **Ưu điểm:**

- Có quỹ đất phát triển lớn, có nhiều lựa chọn đa dạng về hình thái đô thị, đặc điểm loại hình nhà ở và đa dạng hóa trong định hướng phát triển không gian.

- Phát triển đa trung tâm trên cơ sở lấy trung tâm thị trấn hiện hữu làm hạt nhân văn hóa, chính trị, bổ sung phát triển và thu hút kinh tế ở phía Đông và phía Nam, phối hợp với tiềm năng tương lai của đô thị An Hòa và hướng phát triển theo mô hình du lịch sinh thái của vùng huyện An Lão vừa có khả năng khai thác hiệu quả các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại thị trấn đã được đầu tư khu vực phía Bắc và phát triển diện rộng ở phía Nam.

- Phát triển đô thị mới ở phía Nam sẽ có nhiều nét mới so với khu vực cũ hiện nay.

### **Hạn chế:**

- Không gian đô thị phát triển tập trung theo từng trung tâm, việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị cần lượng vốn đầu tư lớn; bên cạnh đó kinh phí cho việc đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước và trạm điện cho khu vực mới phát triển lớn trong khi ngân sách nhà nước còn giới hạn, cho nên cần phải huy động từ nguồn xã hội hóa

## Lựa chọn phương án

- Qua đánh giá và so sánh các yếu tố cốt lõi của các phương án theo bảng dưới đây, kiến nghị lựa chọn phương án 2.

Stt	Nội dung đánh giá	Phương án 1	Phương án 2
1	Không gian mở rộng không gian đô thị	(-)	(+)
2	Kinh phí đầu tư hạ tầng	(+)	(-)
3	Đa dạng loại hình kiến trúc đô thị, không gian đô thị đa dạng	(-)	(+)
4	Nhiều sự chọn lựa để kêu gọi đầu tư	(-)	(+)
5	Khai thác toàn diện đồng đều các yếu tố cảnh quan hiện nay (suối, hồ và núi)	(-)	(+)
6	Nén lõi trung tâm đô thị, sử dụng đất trong khu trung tâm	(0)	(0)
7	Yếu tố mới trong phát triển đô thị	(+)	(+)
(+): Tốt hơn phương án còn lại; (-) hạn chế hơn phương án còn lại; (0) tương đương nhau			

### 2.1. Mô hình phát triển phương án

- Đề xuất theo phương án 2: Cấu trúc Đô thị của thị trấn được xây dựng trên cơ sở đặc điểm tính chất của một đô thị huyện lỵ với chức năng là đô thị trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, xã hội; Kết hợp thương mại, dịch vụ, lấy chợ An Lão là nòng cốt, từ đó phát triển quỹ đất ở mới gắn liền với các khu vực phát triển hỗn hợp về phía Nam.

- Bổ sung thêm tuyến đường hỗ trợ tuyến ĐT. 629, đặc biệt là tuyến phía Tây của đô thị.

- Khu vực lõi trung tâm cơ bản giữ nguyên như hiện nay cần củng cố và làm rõ các chức năng còn thiếu của đô thị và của huyện tại khu vực này, đảm bảo có tính thông suốt và kế thừa các hệ thống hạ tầng, hạn chế giải tỏa.

- Các tiểu khu kết nối thuận lợi trên cơ sở dung hòa giữ hiện trạng phát triển và định hướng phát triển.

## II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

### 1. Định hướng phát triển không gian đô thị

- Cấu trúc đô thị thị trấn An Lão thuộc dạng thung lũng phát triển tại vị trí điểm trung tâm của khu vực lập quy hoạch, vì vậy hướng phát triển của thị trấn sẽ theo dạng lan tỏa dần về các phía có quỹ đất thuận lợi xây dựng. Chủ yếu đầu tư từ các khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng về phía các con sông, suối như sông An Lão, sông Đình, sông Vó và suối Tre, đảm bảo bán

kính phục vụ của các công trình công cộng, tôn trọng bối cảnh và môi trường tự nhiên tại khu vực lập quy hoạch.

- Quy hoạch cải tạo chỉnh trang hệ thống các công trình công cộng, dịch vụ, công viên, cây xanh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn.

- Tập trung phát triển thương mại dịch vụ tại trung tâm thị trấn, dọc tuyến đường ĐT.629, các trục động lực, khu cụm công nghiệp và khai thác dịch vụ du lịch tại hồ Sông Vồ` .

## 2. Định hướng Phân khu phát triển:

Cấu trúc không gian đô thị được định hướng gồm 04 phân khu phát triển có các chức năng chính như sau:

- Phân khu phát triển 1: Khu dân cư trung tâm hành chính hiện hữu.

- Phân khu phát triển 2: Khu dân cư phát triển mới từ cụm công nghiệp Gò Bù

- Phân khu phát triển 3: khu dân cư phát triển mở rộng phía Nam.

- Phân khu phát triển 4: Khu vực đồi núi gắn liền bảo vệ môi trường sinh thái.

❖ Đánh giá so sánh sử dụng đất 2022 so với các chỉ tiêu sử dụng đất qua một số thời kỳ

**Bảng 5: So sánh thống kê sử dụng đất**

STT	HẠNG MỤC	Hiện trạng 2023			Giai đoạn 2030			Quy hoạch 2035		
		Dân số: 4.188			Dân số: 4.800 Người			Dân số 5.500 người		
		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /n g)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /n g)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /n g)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>293.68</b>	<b>122.26</b>	<b>8.48</b>	<b>329.88</b>	<b>158.34</b>	<b>10.99</b>	<b>277.69</b>	<b>152.73</b>	<b>10.60</b>
1	Nhóm nhà ở	204.47	85.12	5.91	185.65	89.11	6.18	170.29	93.66	6.50
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ				44.23	21.23	1.47	14.76	8.12	0.56
3	Giáo dục	18.42	7.67		16.13	7.74	0.54	10.04	5.52	0.38
4	Dịch vụ - công cộng khác		5.04		11.73	5.63	0.39	11.15	6.13	0.43
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị		0.81			0.98	0.07		0.98	0.07
6	Cây xanh sử dụng công cộng	5.43	2.26		10.90	5.23	0.36	13.18	7.25	0.50
7	Giao thông	50.76	21.13		58.06	27.87	1.93	55.49	30.52	2.12
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị		0.23			0.55	0.04		0.55	0.04
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>		<b>87.8</b>		<b>144.74</b>	<b>10.04</b>		<b>179.39</b>	<b>12.45</b>	
1	Đất sản xuất công nghiệp		12.43	6.09		11.69	0.81		16.7	1.16
2	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện)		4.09			4.15	0.29		6.71	0.47
3	Trung tâm y tế		1.47			1.92	0.13		1.92	0.13
4	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao		4.23			4.69	0.33		4.69	0.33

5	Cây xanh chuyên dụng				65.32	4.53		74.15	5.15
6	Di tích, tôn giáo		1.68		1.68	0.00		1.68	0.12
7	An ninh, quốc phòng		3.2		4.62	0.32		5.13	0.36
8	Giao thông đối ngoại		31.93		29.04	2.02		36.78	2.55
9	Hạ tầng kỹ thuật khác		28.77		21.63	1.50		21.63	1.50
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>		<b>1230.97</b>	<b>85.42</b>	<b>1137.95</b>	<b>78.97</b>		<b>1108.91</b>	<b>76.95</b>
1	Sản xuất nông nghiệp		435.92	30.25	355.46	24.67		328.51	22.80
2	Nuôi trồng thủy sản		2.21		2.21	0.15		0.12	0.01
3	Lâm nghiệp		666.71	46.27	666.71	46.27		666.71	46.27
4	Đất chưa sử dụng		12.56		0	0.00		0	0.00
5	Hồ, ao, đầm		28.53		28.53	1.98		28.53	1.98
6	Sông, suối, kênh		85.04		85.04	5.90		85.04	5.90
	<b>TỔNG</b>		<b>1441.03</b>		<b>1441.03</b>	<b>100</b>		<b>1441.03</b>	<b>100</b>

❖ Đánh giá nguyên nhân thay đổi tổng diện tích đất lập quy hoạch giữ Quy hoạch kỳ trước năm 2015 và quy hoạch kỳ này năm 2023:

- Đối với đất quy hoạch kỳ trước 2015 theo (QĐ3451/QĐ-UBND ngày 05/10/2015) với diện tích đất lập quy hoạch 134,03ha tập trung vào diện tích đất đô thị do đó các loại đất quy hoạch chỉ bao gồm (đất ở, đất hệ thống công trình công cộng, đất công viên cây xanh, đất giao thông - HTKT và đất công nghiệp – TTCN)

- Đối với quy hoạch kỳ này diện tích đất lập Quy hoạch trên toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn là 1.441,03 ha, để phù hợp với mục tiêu quản lý trên toàn địa bàn ranh hành chính đô thị. Trong đó có sự kế thừa các nội dung quy hoạch kỳ trước (năm 2015) và bổ sung một số nội dung sử dụng đất bên ngoài ranh giới quy hoạch năm 2015 bao gồm: (đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất lâm nghiệp, đất ao hồ, sông suối,...)

❖ Nguyên nhân thay đổi các loại đất qua từng thời kỳ:

- Quy mô diện tích đất thay đổi theo từng giai đoạn có sự tăng dần bao gồm các loại đất: (đất ở, đất công trình công cộng, đất cây xanh,...) nguyên nhân dẫn đến sự gia tăng trên:

+ Để đáp ứng nhu cầu tăng trưởng dân số.

+ Khai thác hiệu quả và bền vững các vị trí mà quy hoạch kỳ trước chưa đề cập như, khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp, sông suối,... trên địa bàn thị trấn An Lão.

+ Hiện nay nhu cầu sử dụng đất của thị trấn một ngày một gia tăng.

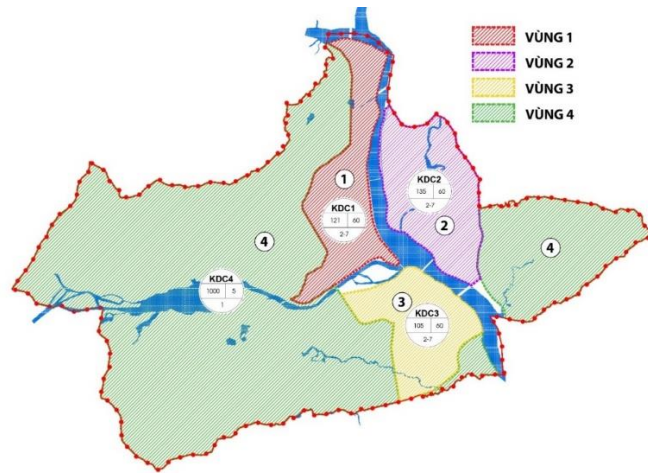
+ Cơ cấu kinh tế ngày càng phát triển thu hút dân cư từ các xã ngoại vi đến thị trấn để định cư và làm việc



+ Phương án tăng trưởng dân số từ trung bình đến nhanh của đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão đến năm 2035 (dân số 6000 người) nhằm hướng tới định hướng phát triển thị trấn An Lão phù hợp với tiêu chí đô thị Loại V là động lực để phát triển đô thị.

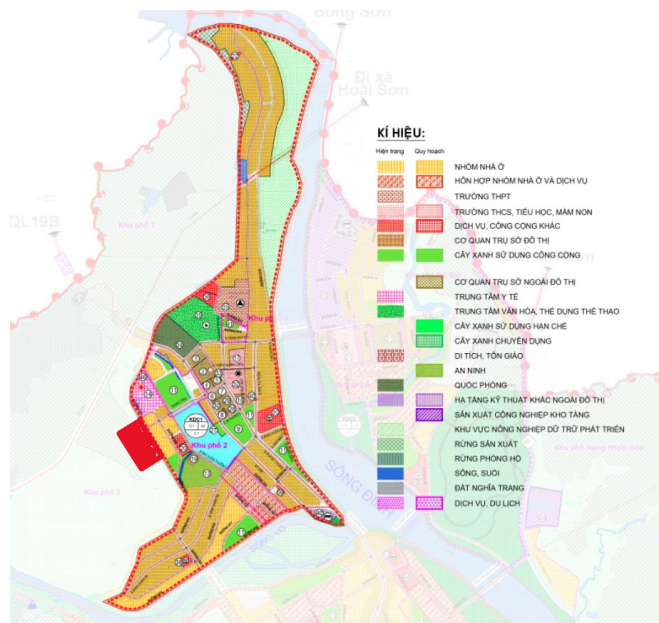
- Bên cạnh sự gia tăng các chỉ số sử dụng đất trên thì các loại đất như đất sản xuất nông nghiệp và đất chưa sử dụng sẽ giảm hơn 150ha để phục vụ chuyển đổi cơ chế sử dụng đất nhằm phục nhu cầu sống cho người dân trên địa bàn.

### 3. Định hướng phát triển:



Hình 14: Sơ đồ định hướng phân vùng không gian

a. Phân khu phát triển 1: Khu dân cư trung tâm hành chính hiện hữu.



Hình 15: Sơ đồ phân khu 1

- Vị trí: Thuộc khu phố 2, khu phố 9 là khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu, tập trung phần lớn nhà ở dân cư đô thị và các công trình hành chính huyện lỵ, văn hóa, giáo dục, văn hóa thể thao, công viên cây xanh,...; quy mô dân số khoảng 2.000 người, diện tích khoảng 123,20 ha.

- Chức năng: Là khu vực trung tâm hiện hữu của thị trấn An Lão, tập trung phần lớn dân cư đô thị và các công trình hành chính, trung tâm văn hóa, giáo dục, văn hóa, thể dục, thể thao, công viên cây xanh.

- Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở kế thừa hợp lý cơ sở vật chất hiện có đảm bảo sự hài hòa giữa các công trình trên cùng một trục giao thông. Đặc biệt khu vực các đường ĐT 629, Xuân Diệu, Bùi thị xuân,...

- Chuyển đổi sử dụng đất tại khu vực ven sông Vồ từ đất ở thành đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

- Công trình trường Chính trị di dời về vị trí khu phố Gò Bù .

- Khu vực Trường Chính Trị chuyển đổi sử dụng đất thành khu vực mở rộng của trường mầm non.

- Khu vực phía Tây Nam y tế huyện bố trí cơ quan hành chính huyện khoảng 2 ha.

**b. Phân khu phát triển 2:** Khu dân cư phát triển mới gắn liền cụm công nghiệp Gò Bù:



Hình 16: Sơ đồ phân khu 2

Vị trí: Thuộc khu phố Gò Bùì , khu phố 9 thuộc vị trí phía Đông của thị trấn An Lão cạnh khu vực cụm công nghiệp Gò Bùì cũ, với vị trí tọa độ: phía Bắc giáp xã An Hưng, phía Đông giáp đồi núi, phía Tây giáp sông Đĩnh. Quy mô dân số khoảng 1.500 người, quy mô diện tích khoảng: 135ha.

- Chức năng: Là khu dân cư gắn liền với cụm công nghiệp, phát triển bổ sung theo hướng thương mại, dịch vụ, mở rộng dân về phía Nam dọc suối Tre.

- Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là phát triển dân cư gắn liền với cụm công nghiệp (với tính chất là công nghiệp không gây ô nhiễm, thu hút nhiều lao động), kết hợp với các công trình công cộng về giáo dục từ đó mở rộng dân cư về phía nam để đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân tại khu vực này kèm theo tính chất thương mại dịch vụ dọc khu vực suối Tre. Kết hợp cảnh quan đặt trung của khu vực bố trí các mảng xanh ven sông suối vừa làm cây xanh cách ly vừa tận dụng làm mảng xanh công cộng cho dân cư.

- Phát triển thương mại, dịch vụ, hướng mặt tiền các cụm hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ về phía dọc hai bên bờ suối Tre.

- Bố trí mảng xanh cách ly kết hợp công viên cây xanh ven sông Đĩnh và suối Tre, các mảng xanh tự nhiên tại khu vực phía Nam, giữ nguyên các tầng cây xanh, bố trí các lối đi nhỏ quanh đồi phù hợp với địa hình, tận dụng hệ thống cây xanh có sẵn làm đồi lâm viên công cộng cho thị trấn góp phần tạo không gian xanh cho đô thị.

- Đối với cụm công nghiệp Gò Bùì hoàn thiện quy hoạch, giữ nguyên mạng lưới đường và tính chất đã đề ra.

- Đề xuất xây dựng nhà máy sản xuất viên nén gỗ diện tích 3ha tại vị trí phía Đông khu phố Hưng Nhơn Bắc.

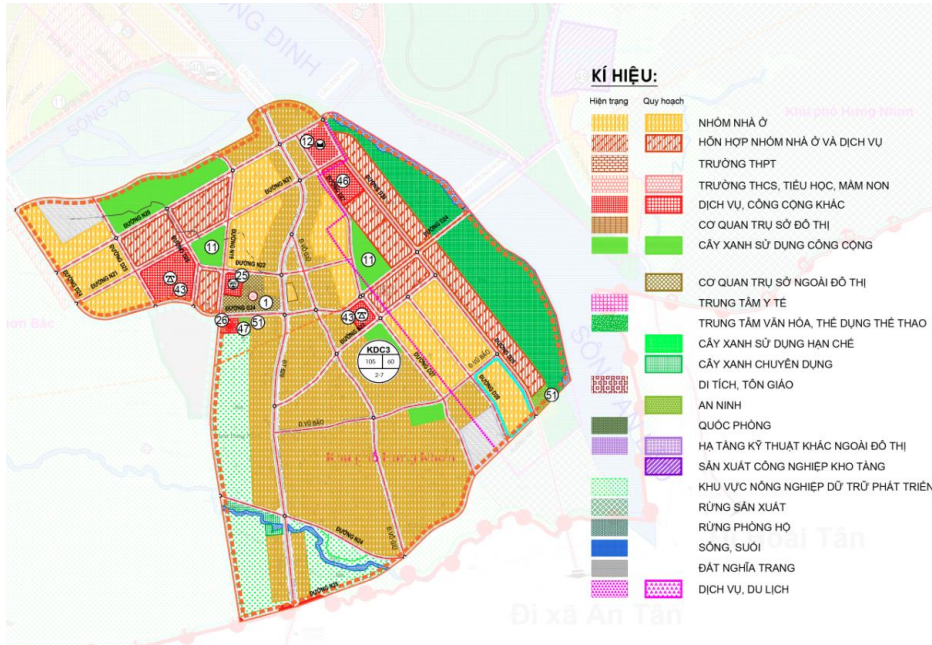
- Đề xuất vị trí đặt trung tâm Bồi Dưỡng Chính Trị tại trường THPT An Lão 2 với diện tích là 2,25ha đạt chỉ tiêu về quy mô kiến trúc với nhiều công năng phục vụ cho nhu cầu sử dụng như sinh hoạt, hoạt động thể chất, hoạt động rèn luyện học tập, cư trú và làm việc...

- Trường THPT An Lão 2 sẽ gộp chung vào trường phổ thông dân tộc nội trú THCS & THPT An Lão tại vị trí trung tâm thị trấn trên đường Ngô Mây với diện tích là 2,5 ha. Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và theo Quyết định số 4432/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035, chỉ tiêu của trường THPT là 40hs/1000dân, 10m<sup>2</sup>/hs, đồng thời hiện nay trường THPT ở xã An Hòa đang đáp ứng nhu cầu phục vụ cho toàn huyện vì vậy với



quy mô dân số của thị trấn An Lão đến năm 2035 từ 5000 - 6000 người, thì diện tích trường PTDT NT THCS & THPT An Lão đạt chỉ tiêu quy mô xây dựng, đáp ứng đủ nhu cầu cho học sinh ở khu vực.

c. **Phân khu phát triển 3:** khu dân cư phát triển mở rộng phía Nam.



Hình 17: Sơ đồ phân khu 3

- Vị trí: Khu dân cư số 3 thuộc khu phố Hưng Nhơn Bắc, khu phố Hưng Nhơn có vị trí phía Nam thị trấn, phía Đông giáp sông Đĩnh và phía Bắc giáp sông Vố, phía Nam giáp xã An Tân. Quy mô dân số khoảng 2.000 người, quy mô diện tích khoảng 108,31 ha

- Chức năng chính:

+ Là khu dân cư thương mại, dịch vụ của thị trấn, định hướng làm động lực phát triển mới về phía Nam.

+ Là khu dân cư hiện hữu phát triển theo cụm và tuyến, cải tạo, chỉnh trang kết hợp với xây dựng mới, đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới.

+ Khu dân cư mật độ trung bình và cao.

- Tổ chức không gian cho khu vực: Cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng xen cài mới trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới. Phát triển mở rộng dân cư về phía Bắc của sông Vố và phía Đông của sông Đĩnh, sông An Lão, khu vực mở rộng dân cư phải đảm bảo về bán kính phục vụ các nhu cầu cần thiết của người dân. Lựa chọn mô hình phát

triển song song với việc bảo vệ môi trường và phù hợp với điều kiện tự nhiên đất thù của khu vực.

- Bổ sung quỹ đất phát triển hỗn hợp dọc sông Đình, sông An Lão và sông Vố.

- Bố trí khu vực tái định cư cho các trường hợp di dời tại khu vực phía Nam sông An Lão, với diện tích là 11,2ha.

- Tổ chức các công trình công cộng và thương mại, dịch vụ, hỗn hợp trên các trục hướng ra sông Vố, dọc sông Vố và trục đường D24 hướng đi cầu Trung Hưng tạo nét mới, hiện đại và sung túc tại các khu vực này.

- Tổ chức khu công viên cây xanh cho các khu vực dân cư, bố trí tại các điểm trung tâm dân cư đảm bảo bán kính phục vụ và gần khu vực nghĩa trang, được sử dụng như mảng xanh cách ly giữa khu vực nghĩa trang và khu vực dân cư đảm bảo khoảng cách phục vụ, đầy đủ hệ thống cây xanh hoa viên trong khu ở và bãi đậu xe công cộng trong khu dân cư, góp phần tăng mảng xanh đô thị cho khu vực.

- Đề xuất tại vị trí giáp UBND thị trấn An Lão xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 0.3 ha

- Tại vị trí trường tiểu học đối diện UBND thị trấn An Lão gộp chung về trường tiểu học điểm chính tại vị trí trung tâm huyện ủy An Lão, chuyển đổi sử dụng đất thành đất ở.

- Khu vực gần chợ An Lão bố trí lô đất diện tích khoảng 0,7ha làm đất dự trữ phát triển công cộng.

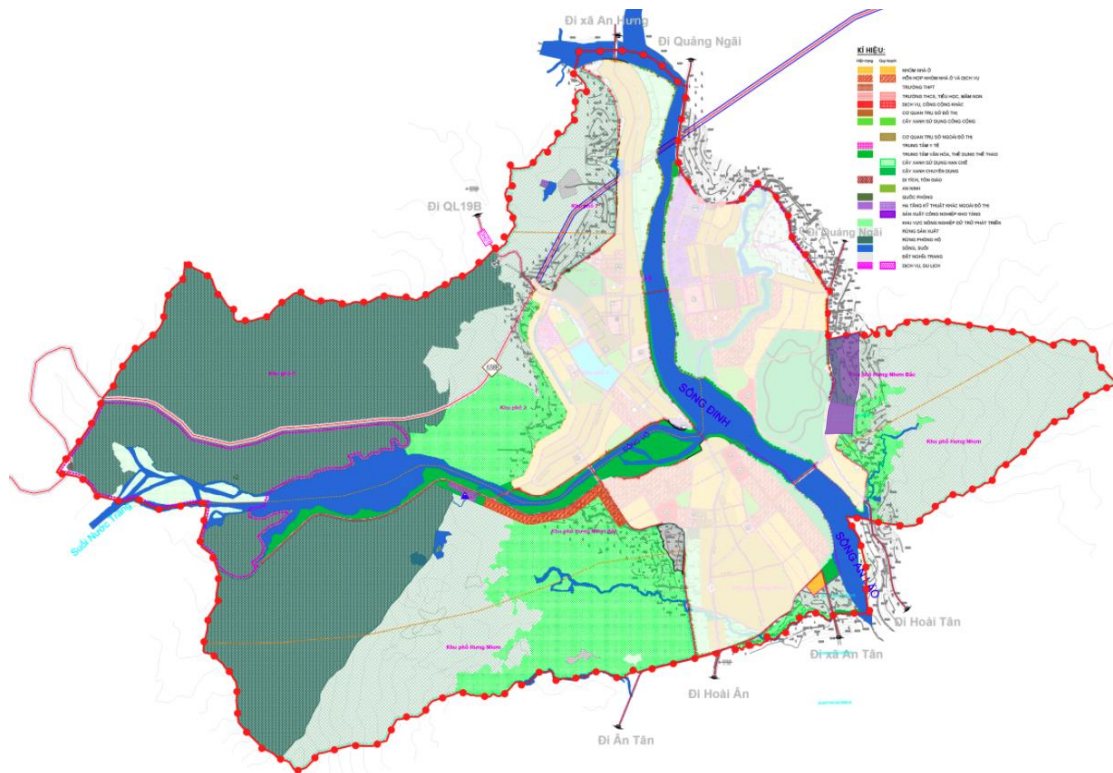
- Bố trí trạm y tế mới đối diện UBND Thị trấn An Lão, còn trạm y tế cũ cạnh UBND thị trấn nhượng lại đất cho UBND thị trấn, diện tích trạm y tế mới khoảng 0,2ha.

- Bố trí trạm công an tại vị trí cạnh trạm y tế mới với diện tích khoảng 0,12ha.

- Bổ sung trụ sở PCCC tại khu vực phía Nam cạnh sông An Lão, diện tích khoảng 0,7ha.

**d. Phân khu phát triển 4:** Khu vực đồi núi gắng liền bảo vệ môi trường sinh thái kết hợp du lịch dưới tán cây





Hình 18: Sơ đồ phân khu 4

- Vị trí: Phía Tây thị trấn, nhánh đồi núi phía Đông và khu nghĩa trang phía Nam giáp sông An Lão với diện tích khoảng 1.074,52 ha.
- Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là tập trung các giải pháp bảo vệ môi trường, cải tạo, tôn tạo và bảo tồn cảnh quan, hạn chế can thiệp đến mặt phủ và địa hình và bố trí một số khu vực phát triển du lịch sinh thái dưới tán cây dựa trên các yếu tố tự nhiên đặt thù của vực với diện tích khoảng 100ha.
- Duy trì các khu vực đất sản xuất nông nghiệp hiện có ở phía Tây nhằm dự trữ quỹ đất cho nhu cầu phát triển cho đô thị trong tương lai sau năm 2035.
- Bố trí khu vực phát triển dân cư kết hợp thương mại sông Vồ, lựa chọn mô hình phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên.
- Bố trí khu phát triển công nghiệp tại vị trí phía đông sông An Lão, diện tích 10ha.

**Bảng 6: Thống kê dân số và diện tích các khu Đô thị**

Stt	Phân khu	Đến 2035		
		Dân số (người)	Diện tích Đất (ha)	Ghi chú
1	Phân khu phát triển 1	2000	123,20	Khu dân cư trung tâm hành chính hiện hữu.
2	Phân khu phát triển 2	1500	135	Khu dân cư phát triển mới gắn liền cụm công nghiệp Gò Bù
3	Phân khu phát triển 3	2000	108,31	khu dân cư phát triển mở rộng phía Nam.
4	Phân khu phát triển 4	0	1074,52	Khu vực đồi núi gắn liền bảo vệ môi trường sinh thái kết hợp du lịch dưới tán cây
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>5500</b>	<b>1441.03</b>	

**4. Định hướng phát triển không gian ngầm các công trình xây dựng có xây dựng tầng hầm, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.**

Khu vực tổ chức không gian ngầm của đô thị hạn chế, chủ yếu là các tầng hầm công trình thương mại dịch vụ. Tại thị trấn An Lão không tổ chức không gian ngầm hạn chế bởi các công trình công cộng, đó là:

- Tầng hầm tại khu vực quảng trường;
- Tầng hầm tại các công trình TMDV và công trình công cộng;
- Tầng hầm trong công trình nhà ở khu dân cư.

Tổ chức như sau:

- Đối với khu vực quảng trường, công viên:
  - + Không gian ngầm có thể tổ chức và bố trí công trình vệ sinh công cộng, tầng hầm hờ để phục vụ một phần cho nhu cầu đậu xe và công trình hạ tầng đi ngầm (nếu có)
  - + Chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá chỉ giới đường đỏ trên mặt đất (tại cote  $\pm 0.00$ ).
  - + Không quá 2 tầng, lối tiếp cận không ảnh hưởng đến an toàn giao thông trên mặt đất.
  - + Tiến hành lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, thông số thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định hiện hành;
  - + Không vi phạm các hành lang kỹ thuật đô thị, hành lang bảo vệ các tuyến truyền dẫn năng lượng...

- Tầng hầm tại các công trình TMDV và công trình công cộng:
  - + Đối với công trình TMDV là các công trình Trung tâm thương mại, cần tổ chức tầng hầm để phục vụ gia tăng nhu cầu đậu xe nhưng không quá 2 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với chỉ giới xây dựng công trình tại cote  $\pm 0.00$ ; Trong trường hợp cần thiết, chỉ giới xây dựng tầng hầm có thể trung với chỉ giới đường đỏ và phải có ý kiến đồng ý của cơ quan có thẩm quyền trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.
  - + Không được xây dựng lối đi ngầm kết nối giữa công trình TMDV và không gian công cộng khác (quảng trường, nhà vệ sinh công cộng ngầm...)
  - + Đối với công trình công cộng là trụ sở cơ quan công trình công cộng có tính chất phục vụ công ích, được phép xây dựng tầng hầm để phục vụ cho bản thân công trình nhưng không quá 1 tầng; Chỉ giới xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới xây dựng công trình tại cote  $\pm 0.00$ .
- Tầng hầm trong công trình nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư:
  - + Tùy theo diện tích lô đất, có thể xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm nhưng không quá 1 tầng; hình thức tiếp cận của tầng hầm (bán hầm) phải đảm bảo an toàn giao thông.
  - + Đối với công trình nhà ở trong đường hoặc hẻm có phần đường xe chạy nhỏ hơn 3m không được xây dựng cao quá 04 tầng và không được xây dựng tầng hầm, bán hầm.
  - + Chỉ giới xây dựng không được vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất tại cote  $\pm 0.00$ .
- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất: Công trình có tầng hầm được xây dựng bao gồm công trình công cộng, công trình dịch vụ thương mại, du lịch,...; số tầng hầm tối đa 02 tầng. Việc xây dựng phần ngầm sẽ được xác định cụ thể theo các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn) của các dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng, trong ranh giới sử dụng đất hợp pháp, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.
- Đối với các khu vực dân dụng đô thị còn lại: Khuyến khích bố trí tầng hầm để xe phục vụ riêng cho công trình nhằm giảm áp lực bãi đỗ xe chung của đô thị khi đảm bảo các điều kiện về lối lên xuống tầng hầm, đảm bảo an toàn giao thông theo quy định; số tầng hầm tối đa 01 tầng.

- Bãi đậu xe: Khuyến khích xây dựng các bãi đậu xe ngầm dưới các khu vực vườn hoa, công viên, các công trình công cộng và khuyến khích xây dựng các bãi đậu xe ứng dụng công nghệ cao, kết hợp các trạm nạp năng lượng điện để tiết kiệm quỹ đất, phục vụ nhu cầu phát triển trong giai đoạn sau.

### **III. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT**

#### **1. Định hướng phát triển trồng trọt:**

- Tiếp tục tập trung phát triển sản xuất nông - lâm nghiệp, xây dựng phương án sản xuất nông nghiệp trong điều kiện hạn hán, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, nhằm tăng năng suất, chất lượng, hiệu quả trên một đơn vị diện tích, tập trung chăm sóc phát triển diện tích cây ăn quả hiện có như: cây Cam, cây Bưởi, cây Mít, Hồ Tiêu,...

- Về lâm nghiệp tăng cường các biện pháp cấp bách bảo vệ rừng trên địa bàn. Tích cực tuyên truyền, nâng cao nhận thức của nhân dân trong quản lý bảo vệ rừng, phòng chống cháy rừng. Tăng cường kiểm tra, truy quét, tuần tra kiểm soát nhằm ngăn chặn tình trạng khai thác, vận chuyển lâm sản, phá rừng, lấn chiếm đất lâm nghiệp trái pháp luật và xử lý nghiêm các vi phạm theo quy định của pháp luật. Tập trung chăm sóc rừng trồng hiện có và bảo vệ rừng giao khoán. Tiếp tục vận động nhân dân trồng rừng thay thế khu vực đầu hồ Sông Vó.

- Tổng diện tích đất nông nghiệp của thị trấn chiếm 65% diện tích tự nhiên toàn thị trấn, là 01 trong các ngành phát triển của thị trấn, tập trung phát huy đầu tư ứng dụng khoa học, công nghệ trong nông nghiệp và chuyển đổi cơ cấu trong nông nghiệp.

- Theo quy hoạch vùng huyện An Lão có (*quyết định phê duyệt số 1016/QĐ-UBND ngày 28/03/2024 của UBND tỉnh Bình Định Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện An Lão đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050*), định hướng thị trấn An Lão nằm trong phân vùng 1 có hướng phát triển nông nghiệp là một trong những vùng sản xuất nông nghiệp chính của huyện, Tổ chức lại sản xuất, hình thành các vùng ứng dụng kỹ thuật tiên tiến sản xuất trồng lúa , lạc, ngô, sắn, rau, đậu các loại, trồng dâu nuôi tằm; chuối, bưởi da xanh,... Trong đó thị trấn An Lão được bố trí vùng sản xuất tập trung như:

- vùng sản xuất lúa theo cánh đồng mẫu lớn với diện tích trên địa bàn thị trấn là khoảng 43,3 ha;

+ vùng trồng cây ăn quả (bưởi, cam, mít, bơ, dứa...) với diện tích là 19,4ha,

+ vùng trồng chuyên rau khoảng 8,8 ha

+ vùng rừng trồng sản xuất cây gỗ lớn tại thị trấn An Lão với diện tích khoảng 100,0 ha

## **2. Định hướng phát triển chăn nuôi**

- Vận động các hộ dân phát triển chăn nuôi trang trại vừa và nhỏ. phát triển chăn nuôi gia súc, gia cầm, gắn công tác chăn nuôi với thú y; vận động chủ động thực hiện phòng chống dịch bệnh cho đàn gia súc, gia cầm đảm bảo trong năm không có dịch bệnh.

- Theo quy hoạch vùng huyện An Lão có (*quyết định phê duyệt số 1016/QĐ-UBND ngày 28/03/2024 của UBND tỉnh Bình Định Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện An Lão đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050*). Định hướng Tập trung kêu gọi đầu tư các khu chăn nuôi lợn (heo) tập trung theo hướng thâm canh, bán thâm canh; xây dựng vùng chăn nuôi bò sinh sản, bò thịt thâm canh; chuyển hình thức chăn nuôi bò chăn thả rộng sang nuôi thâm canh, bán thâm canh; kêu gọi đầu tư xây dựng cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm tập trung. Tại thị trấn An Lão với khu giết mổ gia súc, gia cầm tập trung với diện tích 1,5 ha.

## **3. Định hướng phát triển sản xuất tiểu thủ công nghiệp và thương mại dịch vụ**

- Về quy hoạch sản xuất tiểu thủ công nghiệp, đối với cụm công nghiệp Gò Bùi, sau năm 2030 theo quy hoạch huyện sẽ di dời cụm công nghiệp Gò Bùi về An Hưng, chuyển đổi sử dụng đất cụm công nghiệp Gò Bùi thành đất dân dụng.

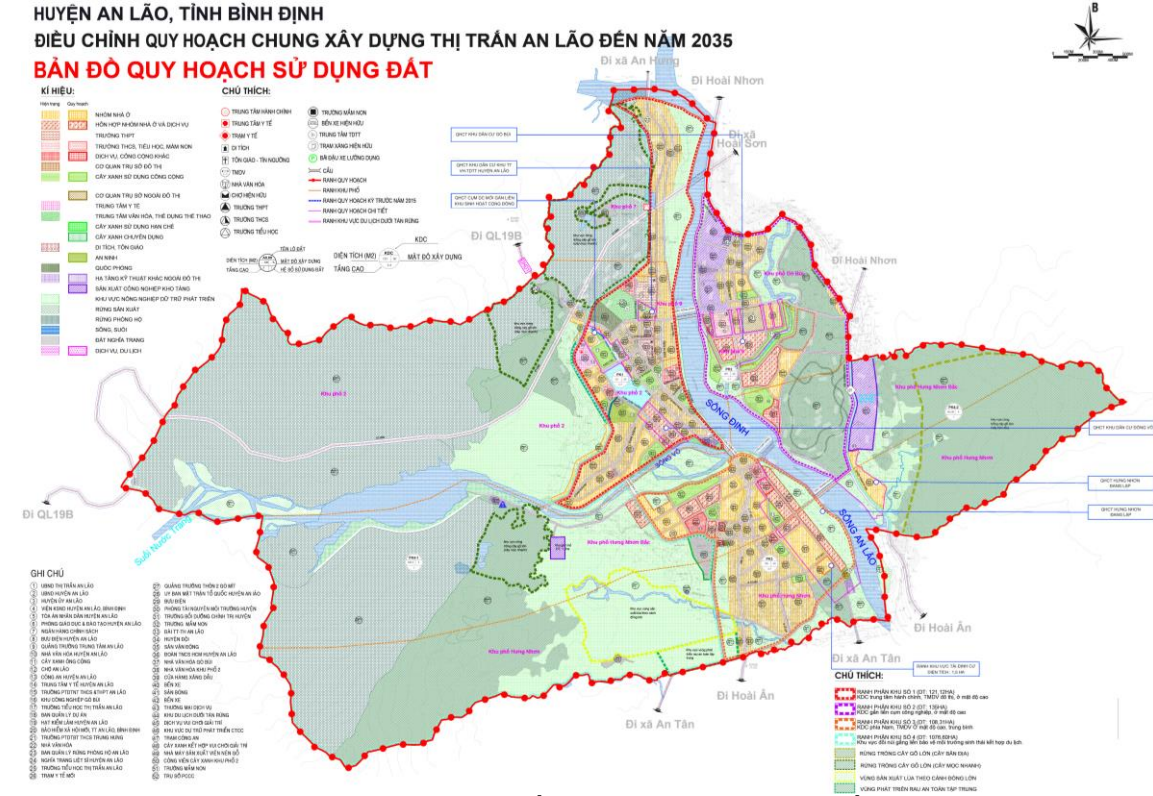
- Quy hoạch nhà máy sản xuất viên nén gỗ diện tích khoảng 3ha tại phía Đông Nam khu phố Hưng Nhơn Bắc, nằm trên tuyến tránh ĐT.629.

- Đẩy mạnh phát triển thương mại tại chợ An Lão và tổ chức phát triển thương mại dịch vụ tại các điểm dân cư bằng hình thức kinh doanh nhỏ lẻ tại gia, tăng hoạt động bán buôn, trao đổi hàng hóa,... trên địa bàn thị trấn. Quy hoạch một số vị trí đất phát triển thương mại dịch vụ tại các khu vực mở rộng phát triển dân cư.



- Bố trí khu vực phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm dưới tán cây tại khu vực phía Tây của thị trấn.

#### IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Hình 19: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Bảng 7: Thống kê quy hoạch sử dụng đất đến năm 2035

STT	HẠNG MỤC	Quy hoạch 2035		
		Dân số 5.300 - 5.500 người		
		chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>277.69</b>	<b>152.73</b>	<b>10.60</b>
<b>1</b>	<b>Nhóm nhà ở</b>	<b>170.29</b>	<b>93.66</b>	<b>6.50</b>
<b>1.1</b>	<i>Nhà ở hiện hữu chỉnh trang</i>	<i>115.70</i>	<i>69.42</i>	<i>4.82</i>
<b>1.2</b>	<i>Nhà ở quy hoạch mới</i>		<i>24.24</i>	<i>1.68</i>
<b>2</b>	<b>Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>14.76</b>	<b>8.12</b>	<b>0.56</b>
<b>3</b>	Giáo dục	10.04	5.52	0.38
<b>4</b>	Dịch vụ - công cộng khác	11.15	6.13	0.43
<b>4.1</b>	Y tế		0.2	0.01
<b>4.2</b>	Văn hóa- thể dục thể thao		1.71	0.12
<b>4.3</b>	Thương mại dịch vụ (chợ)		0.62	0.04
<b>4.4</b>	Đất dịch vụ - cộng đồng khác		3.6	0.25
<b>5</b>	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị		0.98	0.07

6	Cây xanh sử dụng công cộng	13.18	7.25	0.50
7	Giao thông	55.49	30.52	2.12
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị		0.55	0.04
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>		<b>179.39</b>	<b>12.45</b>
1	Đất sản xuất công nghiệp		26.7	1.85
2	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện)		6.71	0.47
3	Trung tâm y tế		1.92	0.13
4	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao		4.69	0.33
5	Cây xanh chuyên dụng		74.15	5.15
6	Di tích, tôn giáo		1.68	0.12
7	An ninh		2.83	0.20
8	Quốc phòng		2.3	0.16
9	Giao thông đối ngoại		36.78	2.55
10	Hạ tầng kỹ thuật khác		21.63	1.50
10.1	Bến, bãi đỗ xe (cấp huyện)		0.45	0.03
10.2	Hạ tầng khác		21.18	1.47
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>		<b>1108.91</b>	<b>76.95</b>
1	Sản xuất nông nghiệp		328.51	22.80
2	Nuôi trồng thủy sản		0.12	0.01
3	Lâm nghiệp		666.71	46.27
4	Đất chưa sử dụng		0	0.00
5	Hồ, ao, đầm		28.53	1.98
6	Sông, suối, kênh		85.04	5.90
	<b>TỔNG</b>		<b>1441.03</b>	<b>100</b>

- Quy mô đất đai quy hoạch: 1441.03ha (là diện tích tự nhiên của thị trấn An Lão).

- Quy mô dân số: Hiện trạng khoảng 4188 người, đến năm 2035 khoảng 5.500 người.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2035:

+ Đất dân dụng bình quân toàn đô thị là 154m<sup>2</sup>/người; đất nhóm nhà ở bình quân toàn đô thị là 53m<sup>2</sup>/người (không bao gồm đất nông nghiệp trong khu vực các khu dân dụng đô thị và đất nông nghiệp gắn với đất ở trong nhóm ở).

+ Đất quy hoạch nhóm ở khoảng 93,66 ha, tăng so với quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2015 khoảng 41.88ha; chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân khoảng 170,29 m<sup>2</sup>/người.

+ Tỷ lệ các loại đất trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: đất ở tối đa 40%; đất thương mại dịch vụ tối đa 10%; đất cây xanh tối thiểu 20%; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác tối thiểu 30%.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 7.25 ha, chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị bình quân khoảng 13,18m<sup>2</sup>/người.

+ Đất giao thông đô thị khoảng 30,52 ha, tăng so với quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2015 (17,93 ha), khoảng 12,59 ha;

- Lý do tăng: Mở rộng không gian phát triển đô thị về phía nam và phía đông để phù hợp với định hướng phát triển của huyện, định hướng phát triển thị trấn An Lão theo hướng lan tỏa về phía nam để kết nối với xã An Tân, phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại.

**Bảng thống kê phân lô chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất**

PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐB (LẦN)
Phân khu 1	A	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>					
	1	<b>Đất nhóm nhà ở</b>					
	1.1	Đất nhóm nhà ở 1	ĐO1-PK1	4.28	70	2-4	1.4-2.8
	1.2	Đất nhóm nhà ở 2	ĐO2-PK1	2.82	70	2-4	1.4-2.8
	1.3	Đất nhóm nhà ở 3	ĐO3-PK1	3.54	70	2-4	1.4-2.8
	1.4	Đất nhóm nhà ở 4	ĐO4-PK1	1.24	70	2-4	1.4-2.8
	1.5	Đất nhóm nhà ở 5	ĐO5-PK1	4.65	70	2-4	1.4-2.8
	1.6	Đất nhóm nhà ở 6	ĐO6-PK1	1.14	70	2-4	1.4-2.8
	1.7	Đất nhóm nhà ở 7	ĐO7-PK1	0.46	90	2-4	1.8-3.6
	1.8	Đất nhóm nhà ở 8	ĐO8-PK1	0.36	90	2-4	1.8-3.6
	1.9	Đất nhóm nhà ở 9	ĐO9-PK1	0.31	90	2-4	1.8-3.6
	1.10	Đất nhóm nhà ở 10	ĐO10-PK1	0.63	90	2-4	1.8-3.6
	1.11	Đất nhóm nhà ở 11	ĐO11-PK1	0.41	90	2-4	1.8-3.6
	1.12	Đất nhóm nhà ở 12	ĐO12-PK1	2.80	90	2-4	1.8-3.6
	1.13	Đất nhóm nhà ở 13	ĐO13-PK1	0.41	80	2-4	1.6-3.2
	1.14	Đất nhóm nhà ở 14	ĐO14-PK1	0.11	80	2-4	1.6-3.2
	1.15	Đất nhóm nhà ở 15	ĐO15-PK1	0.49	80	2-4	1.6-3.2
	1.16	Đất nhóm nhà ở 16	ĐO16-PK1	0.54	80	2-4	1.6-3.2
	1.17	Đất nhóm nhà ở 17	ĐO20-PK1	0.65	80	2-4	1.6-3.2
	1.18	Đất nhóm nhà ở 18	ĐO21-PK1	0.42	80	2-4	1.6-3.2
	1.19	Đất nhóm nhà ở 19	ĐO22-PK1	1.01	80	2-4	1.6-3.2
	1.2	Đất nhóm nhà ở 20	ĐO23-PK1	0.63	90	2-5	1.8-4.5
	1.21	Đất nhóm nhà ở 21	ĐO24-PK1	1.23	80	2-5	1.6-4.0
	1.22	Đất nhóm nhà ở 22	ĐO25-PK1	1.08	80	2-5	1.6-4.0
	1.23	Đất nhóm nhà ở 23	ĐO26-PK1	1.21	80	2-5	1.6-4.0
	1.24	Đất nhóm nhà ở 24	ĐO27-PK1	0.57	80	2-5	1.6-4.0
	1.25	Đất nhóm nhà ở 25	ĐO28-PK1	1.98	80	2-5	1.6-4.0
	1.26	Đất nhóm nhà ở 26	ĐO29-PK1	2.19	80	2-5	1.6-4.0
	1.27	Đất nhóm nhà ở 27	ĐO30-PK1	2.86	80	2-5	1.6-4.0
1.28	Đất nhóm nhà ở 28	ĐO32-PK1	2.21	80	2-5	1.6-4.0	

PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
	1.29	Đất nhóm nhà ở 29	ĐO33-PK1	1.96	80	2-5	1.6-4.0
	1.30	Đất nhóm nhà ở 30	ĐO34-PK1	1.93	80	2-5	1.6-4.0
	<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>					
	2.1	Đất hỗn hợp 1	HH1-PK1	1.06	80	4	3.2
	2.2	Đất hỗn hợp 2	HH2-PK1	0.64	80	4	3.2
	2.3	Đất hỗn hợp 3	HH3-PK1	0.56	80	4	3.2
	2.4	Đất hỗn hợp 4	HH4-PK1	0.49	80	4	3.2
	<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng đô thị</b>					
	3.1		CC1-PK1	0.79	40	2-4	0.8-1.6
	3.2		CC2-PK1	0.11	40	2-4	0.8-1.6
	3.3		CC3-PK1	0.53	40	2-4	0.8-1.6
	3.4		CC4-PK1	1.13	40	2-4	0.8-1.6
	3.5		CC5-PK1	0.22	40	2-4	0.8-1.6
	3.6		CC6-PK1	0.15	40	2-4	0.8-1.6
	<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>					
	4.1	Trường THPT	TH1-PK1	2.33	60	2-4	1.2-2.4
	4.2	Trường tiểu học	TH2-PK1	0.56	60	2-4	1.2-2.4
	4.3	Mầm non	TH3-PK1	0.87	60	2-4	1.2-2.4
	<b>5</b>	<b>Đất cây xanh công cộng đô thị</b>					
	5.1		CX1-PK1	0.23	5	1	0.05
	5.2		CX2-PK1	1.63	5	1	0.05
	5.3		CX3-PK1	1.10	5	1	0.05
	5.4		CX4-PK1	0.33	5	1	0.05
	5.5		CX5-PK1	0.33	5	1	0.05
	5.6		CX6-PK1	0.18	5	1	0.05
	5.7		CX7-PK1	0.61	5	1	0.05
	5.8		CX8-PK1	0.13	5	1	0.05
	5.9		CX9-PK1	1.25	5	1	0.05
	<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị</b>					
	6.1		BX-PK1	0.25	-	-	-
	6.2		BX1-PK1	0.56	20	1-2	0.2-0.4
	<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>					
	<b>6</b>	Trung tâm y tế	YT-PK1	1.94	60	2-5	1.2-3.0
	<b>7</b>	Quốc phòng	QP-PK1	2.29	60	2-5	1.2-2.4
	<b>8</b>	<b>Đất cơ quan - trụ sở ngoài đô thị</b>					
	8.1		HC1-PK1	1.76	60	2-4	1.2-2.4
	8.2		HC2-PK1	1.02	60	2-4	1.2-2.4

PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
	8.3		HC3-PK1	0.22	60	2-4	1.2-2.4
	8.4		HC4-PK1	0.24	60	2-4	1.2-2.4
	9	<b>An ninh</b>	AN1-PK1	2.18	60	2-4	1.2-2.4
	10	<b>Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao</b>	TT-PK1	2.33	5	2	0.1
	C	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>					
	11	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>					
	11.1		NN1-PK1	7.35	-	-	-
	11.2		NN2-PK2	8.24	-	-	-
<b>Phân Khu 2</b>	A	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>					
	1	<b>Đất nhóm nhà ở</b>					
	1.1	Đất nhóm nhà ở 1	ĐO1-PK2	0.37	70	1-4	0.7-2.1
	1.2	Đất nhóm nhà ở 2	ĐO2-PK2	1.21	70	1-4	0.7-2.1
	1.3	Đất nhóm nhà ở 3	ĐO3-PK2	0.51	70	1-4	0.7-2.1
	1.4	Đất nhóm nhà ở 4	ĐO4-PK2	0.61	70	1-4	0.7-2.1
	1.5	Đất nhóm nhà ở 5	ĐO5-PK2	1.28	70	1-4	0.7-2.1
	1.6	Đất nhóm nhà ở 6	ĐO6-PK2	0.76	80	2-4	1.6-3.2
	1.7	Đất nhóm nhà ở 7	ĐO7-PK2	0.90	80	2-4	1.6-3.2
	1.8	Đất nhóm nhà ở 8	ĐO8-PK2	1.15	80	2-4	1.6-3.2
	1.9	Đất nhóm nhà ở 9	ĐO9-PK2	0.63	80	2-4	1.6-3.2
	1.10	Đất nhóm nhà ở 10	ĐO10-PK2	0.64	80	2-4	1.6-3.2
	1.11	Đất nhóm nhà ở 11	ĐO11-PK2	1.76	80	2-4	1.6-3.2
	1.12	Đất nhóm nhà ở 12	ĐO12-PK2	2.47	70	1-4	0.7-3.8
	1.13	Đất nhóm nhà ở 13	ĐO13-PK2	0.69	70	1-4	0.7-3.8
	2	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>					
	2.1	Đất hỗn hợp 1	HH1-PK2	1.06	60	4-7	2.4-4.2
	2.2	Đất hỗn hợp 2	HH2-PK2	2.44	80	4	3.2
	2.3	Đất hỗn hợp 3	HH3-PK2	3.43	70	2-5	1.4-3.5
	2.4	Đất hỗn hợp 4	HH4-PK2	0.25	70	2-5	1.4-3.5
	3	<b>Đất dịch vụ công cộng đô thị</b>					
	3.1		CC1-PK2	0.07	40	2-4	0.8-1.6
	3.2		CC2-PK2	1.36	40	2-4	0.8-1.6
	4	<b>Đất giáo dục</b>					
	4.1	Trường THCS	TH1-PK2	1.79	60	2-4	1.2-2.4
	5	<b>Đất cây xanh công cộng đô thị</b>					
	5.1		CX1-PK1	0.67	5	1	0.05
	5.2		CX2-PK1	1.97	5	1	0.05



PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
	5.3		CX3-PK1	4.25	5	1	0.05
	5.4		CX4-PK1	2.45	5	1	0.05
	<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị</b>					
	6.1		HTKT-PK2	0.50	40	1-2	0.4-0.8
	6.2		BX2-PK2	0.45	20	1-2	0.2-0.4
	<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>					
	<b>7</b>	<b>Đất cơ quan - trụ sở ngoài đô thị</b>					
	7.1		HC1-PK2	0.45	60	2-4	1.2-2.4
	7.2		HC2-PK2	2.36	60	2-4	1.2-2.4
	<b>8</b>	<b>Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng</b>					
	8.1		CN1-PK2	2.58	60	1-2	0.6-1.2
	8.2		CN2-PK2	2.45	60	1-2	0.6-1.2
	8.3		CN3-PK2	2.23	60	1-2	0.6-1.2
	8.4		CN4-PK2	0.62	60	1-2	0.6-1.2
	<b>C</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>					
	<b>9</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>					
	9.1		NN1-PK2	4.19	-	-	-
	9.2		NN2-PK2	3.52	-	-	-
	9.3		NN3-PK2	3.19	-	-	-
	9.4		NN4-PK2	2.18	-	-	-
	<b>10</b>	<b>Đất rừng sản xuất</b>					
	10.1		DRSX1-PK2	5.13	-	-	-
	10.2		DRSX2-PK2	3.52	-	-	-
	10.3		DRSX3-PK2	9.55	-	-	-
10.4		DR1-PK2	30.46	-	-	-	
	<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>					
	<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>					
	1.1	Đất nhóm nhà ở 1	ĐO1-PK3	1.56	80	4	3.2
	1.2	Đất nhóm nhà ở 2	ĐO2-PK3	1.45	80	4	3.2
	1.3	Đất nhóm nhà ở 3	ĐO3-PK3	1.14	80	4	3.2
	1.4	Đất nhóm nhà ở 4	ĐO4-PK3	0.91	80	2-4	1.6-3.2
	1.5	Đất nhóm nhà ở 5	ĐO5-PK3	0.92	80	2-4	1.6-3.2
	1.6	Đất nhóm nhà ở 6	ĐO6-PK3	1.57	80	2-4	1.6-3.2
	1.7	Đất nhóm nhà ở 7	ĐO7-PK3	0.33	80	2-4	1.6-3.2
	1.8	Đất nhóm nhà ở 8	ĐO8-PK3	2.81	80	2-4	1.6-3.2
	1.9	Đất nhóm nhà ở 9	ĐO9-PK3	2.28	80	2-4	1.6-3.2

PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)	
Phân khu 3	1.10	Đất nhóm nhà ở 10	ĐO10-PK3	0.16	80	2-4	1.6-3.2	
	1.11	Đất nhóm nhà ở 11	ĐO11-PK3	0.20	80	2-4	1.6-3.2	
	1.12	Đất nhóm nhà ở 12	ĐO12-PK3	0.51	80	2-4	1.6-3.2	
	1.13	Đất nhóm nhà ở 13	ĐO13-PK3	1.19	80	2-4	1.6-3.2	
	1.14	Đất nhóm nhà ở 14	ĐO14-PK3	2.03	70	2-4	1.4-2.8	
	1.15	Đất nhóm nhà ở 15	ĐO15-PK3	0.55	70	2-4	1.4-2.8	
	1.16	Đất nhóm nhà ở 16	ĐO16-PK3	3.30	70	2-4	1.4-2.8	
	1.17	Đất nhóm nhà ở 17	ĐO17-PK3	2.40	70	2-4	1.4-2.8	
	1.18	Đất nhóm nhà ở 18	ĐO18-PK3	2.79	70	2-4	1.4-2.8	
	1.19	Đất nhóm nhà ở 19	ĐO19-PK3	4.45	80	4	3.2	
	1.2	Đất nhóm nhà ở 20	ĐO20-PK3	7.70	70	2-4	1.4-2.8	
	1.21	Đất nhóm nhà ở 21	ĐO21-PK3	6.12	70	2-4	1.4-2.8	
	1.22	Đất nhóm nhà ở 22	ĐO22-PK3	0.80	80	2-4	1.6-3.2	
	1.23	Đất nhóm nhà ở 23	ĐO23-PK3	0.82	80	2-4	1.6-3.2	
	1.24	Đất nhóm nhà ở 24	ĐO24-PK3	0.66	80	2-4	1.6-3.2	
	<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>						
	2.1	Đất hỗn hợp 1	HH1--PK3	1.40	80	4	3.2	
	2.2	Đất hỗn hợp 2	HH2-PK3	1.30	80	4	3.2	
	2.3	Đất hỗn hợp 3	HH3-PK3	1.39	80	4	3.2	
	2.4	Đất hỗn hợp 4	HH4-PK3	0.61	80	4	3.2	
	2.5	Đất hỗn hợp 5	HH5-PK3	1.56	70	2-7	1.4-4.9	
	2.6	Đất hỗn hợp 6	HH6-PK3	1.08	70	2-7	1.4-4.9	
	2.7	Đất hỗn hợp 7	HH7-PK3	1.81	80	4	3.2	
	2.8	Đất hỗn hợp 8	HH8-PK3	2.44	80	4	3.2	
	<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng đô thị</b>						
	3.1		CC1-PK3	1.5	40	2-4	0.8-1.6	
	3.2		CC2-PK3	0.29	40	2-4	0.8-1.6	
	3.3		CC3-PK3	0.2	40	2-4	0.8-1.6	
	3.4		CC4-PK3	0.63	40	1-2	0.4-0.8	
	3.5		CC5-PK3	0.73	40	4-10	1.6-4.0	
	3.6		CC6-PK3	0.35	40	2-4	0.8-1.6	
	<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>						
	4.1		TH1-PK3	0.04	60	2-4	1.2-2.4	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh công cộng đô thị</b>							
5.1		CX1-PK3	2.69	5	1	0.05		
5.2		CX2-PK3	0.64	5	1	0.05		
5.3		CX3-PK3	0.98	5	1	0.05		
5.4		CX4-PK3	0.52	5	1	0.05		

PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
	5.5		CX5-PK3	0.41	5	1	0.05
	<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>					
	<b>6</b>	<b>Đất cơ quan - trụ sở ngoài đô thị</b>					
	6.1		HC1-PK3	1	60	2-4	1.2-2.4
	<b>7</b>	<b>An ninh</b>					
	7.1		AN1-PK3	0.12	60	2-4	1.2-2.4
	7.2		AN2-PK3	0.36	60	2-4	1.2-2.4
	<b>C</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>					
	<b>8</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>					
	8.1		NN1-PK3	1.29	-	-	-
	8.2		NN2-PK3	4.09	-	-	-
	8.3		NN3-PK3	3.03	-	-	-
	8.4		NN4-PK3	2.25	-	-	-
	8.5		NN5-PK3	2.65	-	-	-
	8.6		NN6-PK3	7.58	-	-	-
	<b>9</b>	<b>Đất rừng sản xuất</b>					
9.1		DRSX-PK3	2.13	-	-	-	
<b>Phân khu 4</b>	<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>					
	<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>					
	1.1	Đất nhóm nhà ở 1	ĐO1-PK4	0.07	80	2-4	1.6-3.2
	1.2	Đất nhóm nhà ở 2	ĐO2-PK4	0.30	80	2-4	1.6-3.2
	1.3	Đất nhóm nhà ở 3	ĐO3-PK4	0.71	80	2-4	1.6-3.2
	1.4	Đất nhóm nhà ở 4	ĐO4-PK4	2.09	80	2-5	1.6-4.0
	1.5	Đất nhóm nhà ở 5	ĐO5-PK4	3.26	70	1-4	0.7-3.8
	<b>2</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị</b>					
	2.1		HTKT1-PK4	0.33	40	1-2	0.4-0.8
	2.2		HTKT2-PK4	0.06	40	1-2	0.4-0.8
	<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>					
	<b>3</b>	<b>Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng</b>					
	3.1		CN-PK4	2.98	60	1-2	0.6-1.2
	<b>4</b>	<b>Nghĩa trang</b>					
	4.1		NT1-PK4	1.80	20	1	0.2
	4.2		NT2-PK4	0.20	20	1	0.2
	4.3		NT3-PK4	0.26	20	1	0.2
	4.4		NT4-PK4	3.22	20	1	0.2
	4.5		NT5-PK4	0.73	20	1	0.2

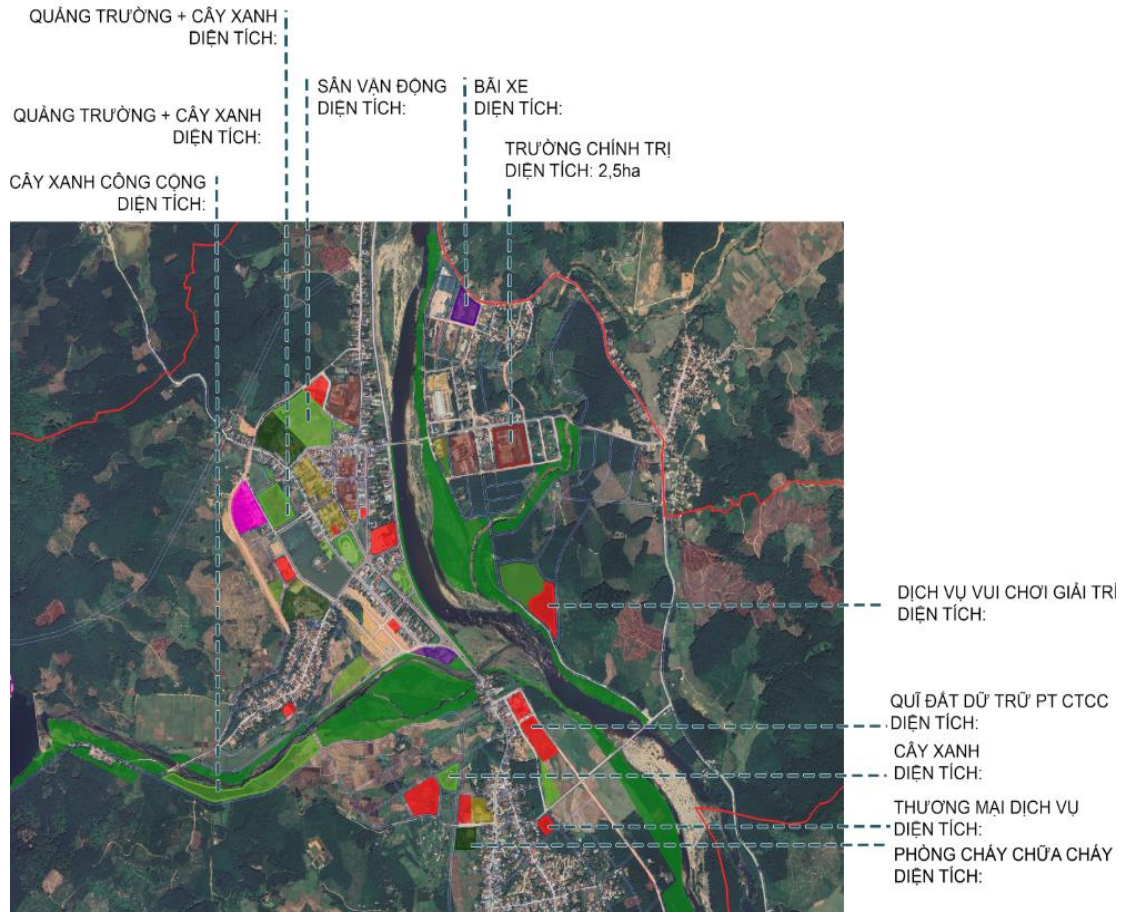
PHÂN KHU	STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
	<b>C</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>					
	<b>5</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>					
	5.1		NN1-PK4	0.75	-	-	-
	5.2		NN2-PK4	47.86	-	-	-
	5.3		NN3-PK4	13.98	-	-	-
	5.4		NN4-PK4	4.93	-	-	-
	5.5		NN5-PK4	8.97	-	-	-
	5.6		NN6-PK4	111.06	-	-	-
	5.7		NN7-PK4	3.00	-	-	-
	5.8		NN8-PK4	2.55	-	-	-
	5.9		NN9-PK4	1.90	-	-	-
	5.1		NN10-PK4	2.39	-	-	-
	5.11		NN11-PK4	12.44	-	-	-
	5.12		NN12-PK4	3.70	-	-	-
	5.13		NN13-PK4	0.44	-	-	-
	<b>6</b>	<b>Đất rừng sản xuất</b>					
	6.1		DRSX1-PK4	22.10	-	-	-
	6.2		DRSX2-PK4	6.05	-	-	-
	6.3		DRSX3-PK4	109.14	-	-	-
	6.4		DRSX4-PK4	3.51	-	-	-
	6.5		DRSX5-PK4	130.97	-	-	-
	<b>7</b>	<b>Đất rừng phòng hộ</b>					
	7.1		RPH1-PK4	46.74	-	-	-
	7.2		RPH2-PK4	12.75	-	-	-
	7.3		RPH3-PK4	159.82	-	-	-
	7.4		RPH4-PK4	65.47	-	-	-
	7.5		RPH5-PK4	13.44	-	-	-
	7.6		RPH6-PK4	126.53	-	-	-

## 1. Quy hoạch hệ thống công trình công cộng

- Tập trung phát triển hệ thống công trình công cộng, phân bố trải đều trên địa bàn toàn thị trấn, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.
- Đối với các công trình hành chính, theo hiện trạng chủ yếu tập trung tại phân khu phát triển số 1 và một số ít ở phân khu phát triển số 2, cần ưu tiên giải pháp chỉnh trang hợp khối trong bố cục tổng thể.

- Các công trình dịch vụ bố trí độc lập, ưu tiên bố trí dọc các trục phố chính.

- Các công trình thương mại cần bố trí tại khu vực trung tâm của các phân khu hoặc khu vực có khả năng bố trí, thuận lợi về điều kiện tự nhiên và các yếu tố tập trung của người dân khu vực, qua đó phát triển khu thương mại dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân.



Hình 20: Sơ đồ maps vị trí quy hoạch các công trình công cộng, cây xanh

#### a. Công trình hành chính

- Tập chung chủ yếu trên trục đường ĐT. 629. Bao gồm các công trình UBND Huyện Ủy, các trụ sở cơ quan Đảng, chính quyền, các ban ngành đoàn thể,... đã và đang hoạt động ổn định, đáp ứng nhu cầu phục vụ Nhân dân hiện tại.

- Đối với trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện An Lão trên đường Bùi Thị Xuân sẽ được bố trí vị trí mới tại vị trí trường THPT An Lão 2 ở khu phố Gò Bù.

- Đối với UBND thị trấn An Lão chính trang, mở rộng qua phần đất của trạm y tế cũ.



- Đối với trụ sở PCCC sẽ được đề xuất bố Trí giáp sông An Lão nằm trên đường N20

- Đối với trụ sở trạm công an được xây dựng mới tại vị trí đối diện UBND thị trấn An Lão nằm trên đường D24.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng ;
- + Hệ số sử dụng đất: 0,5 - 2,0 lần.

#### ***b. Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao***

- Khu Trung tâm Văn hóa Thể thao Huyện được đầu tư xây dựng có vị trí phía Bắc thuộc khu trung tâm, trên đường Tăng Bạt Hổ, gồm: sân vận động, nhà thi đấu đa năng,... cần hoàn thiện các hạng mục, nhất là sân vận động nhằm phục vụ cho nhu cầu tập luyện của người dân và một số hoạt động văn hoá, thể thao khác của huyện.

- Bố trí Nhà văn hóa thiếu nhi trong khu dân cư thương mại và một số công trình thương mại, dịch vụ vui chơi, giải trí, dịch vụ thể thao, ... phục vụ cho người dân và nhu cầu phát sinh trong tương lai.

#### ***c. Trung tâm y tế:***

- Trung tâm Y tế Huyện nằm trên đường Mai Xuân Thưởng được đầu tư nâng cấp;

- Trạm y tế cũ nhượng lại đất cho UBND thị trấn, xây dựng trạm y tế mới tại vị trí đối diện UBND thị trấn, nằm trên đường D24 được đầu tư xây dựng mới, đầu tư trang thiết bị phục vụ cho người dân.

#### ***d. Công trình giáo dục***

- Các công trình về giáo dục, nhìn chung hiện trạng số lượng trường học đang đáp ứng tốt về nhu cầu sử dụng của người dân thị trấn, cần tập trung chỉnh trang, nâng cấp cơ sở vật chất, mở rộng trường học, như trường mẫu giáo khu vực đường Ngô Mây để tăng tiện ích, đáp ứng nhu cầu học tập vui chơi giải trí.

- Trường tiểu học điểm phụ tại vị trí đối diện UBND thị trấn gộp lại thành một trường tiểu học tại cơ sở điểm chính tại đường Ngô Mây.

- Quy mô xây dựng các công trình giáo dục như sau:

- + Mật độ xây dựng tối đa 60%
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng

#### ***e. Công trình thương mại dịch vụ***

- Đối với khu vực chợ An Lão hiện nay, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp hoàn thiện hệ thống cơ sở vật chất phòng cháy, chữa cháy cho cụm công trình này, đảm bảo hoạt động an toàn và hiệu quả hơn.

- Bổ sung các loại hình thương mại, dịch vụ mới bố trí trong các khu dân cư.

+ Đối với Khu dân cư số 1, bố trí khu thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở tại khu vực ven sông Đĩnh.

+ Đối với khu dân cư số 2, bố trí các khu ở kết hợp thương mại dịch vụ ven suối Tre, gần khu vực trường học, hình thành khu dịch vụ kết hợp vui chơi giải trí tại khu vực gần đồi lâm viên kết hợp với cảnh quan đồi lâm viên hình thành bối cảnh đô thị đặt sắc năng động cho khu vực này.

+ Đối với Khu dân cư số 3, bố trí tại khu dân cư mới phía và khu vực UNND thị trấn An Lão, bố trí thương mại dịch vụ kết hợp ở ven sông Vô đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu nhân dân trong thị trấn cũng như các khu vực thiết lập mới.

- Các công trình thương mại, dịch vụ trong các dự án quy hoạch trên địa bàn thị trấn góp phần phục vụ nhu cầu mua, bán của người dân trong đô thị và ngoài đô thị.

- Các khu dịch vụ trên các tuyến nhà liền kề hai bên đường ĐT. 629, cũng góp phần không nhỏ vào hoạt động thương mại, dịch vụ cho thị trấn cũng như huyện, loại hình dịch vụ này cần được giữ lại, tuy nhiên cũng cần có biện pháp quản lý về nhiều mặt để không ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, trật tự công cộng cũng như an toàn giao thông hai bên đường ĐT.629.

- Thông số quy hoạch sử dụng đất như sau:

+ Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$  (đối với công trình xây dựng mới)

$\leq 60\%$  (đối với công trình hiện hữu cải tạo)

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 7tầng, đối với công trình cao hơn cần đảm bảo hệ số sử dụng đất không quá 7 lần.

## **2. Quy hoạch Cây xanh, mặt nước, cảnh quan**

- Toàn đô thị có 03 công viên cây xanh hiện hữu tại khu vực trung tâm hành chính huyện ủy công viên hồ trung tâm huyện An Lão, quảng trường trung tâm An Lão, quảng trường Thôn 2 Gò Mít Cần bố trí, chỉnh trang thêm mảng xanh tại một số khu vực như tại vị trí đường Đào Tấn (diện tích: 1,6ha), đường Quang Trung cạnh nhà văn hóa huyện,...

- Khu phát triển dân cư số 1 bố trí thêm mảng cây xanh kết hợp với mặt nước trung tâm dọc sông Đĩnh (diện tích: 1,24ha), sông Vô và một số khu vực

xen kẽ với các cụm dân cư tại trung tâm thị trấn (tổng diện tích khoảng 2,2ha) tạo mảng xanh tiện ích phục vụ dân cư tại khu vực.

- Khu phát triển dân cư số 2 bố trí công viên cây xanh tại khu vực quy hoạch mở rộng dân cư mới tại vị trí gần UBND thị trấn (diện tích: 0,6ha), vị trí trên đường D24 (diện tích: 0,97ha) mảng xanh chuyên dụng ven sông An Lão (diện tích: 5,36ha) và một số mảng xanh trong khu vực khu dân hiện hữu.

- Khu phát triển dân cư số 3 bố trí công viên cây xanh trong khu dân cư dọc hai bên suối Tre (diện tích: 2,5ha), công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí tại vị trí phía Đông sông Đính trên đường Đính Ruổi (diện tích: 2,5ha) và công viên cây xanh đôi lâm viên với diện tích là 30,5ha.

- Ngoài ra cần tạo cảnh quan cây xanh cách ly dọc hai bên bờ sông như sông Đính, sông An Lão và sông Vố nhằm đảm bảo hệ thống cây xanh bên mặt nước được bảo tồn và tạo ra các mảng xanh mặt nước điểm nhấn lên lõi trong đô thị.

- Các khu công viên bố trí theo bán kính phục vụ, phân tán xen kẽ trong khu dân cư, phù hợp với đặc thù về địa hình và sự phân bố dân cư và công trình công cộng của đô thị, quy mô trung bình khoảng 0,5 - 2ha, có thể kết hợp với sân thể thao cơ bản, các dụng cụ ngoài trời để người dân tập luyện thể dục, thể thao.

- Rà soát lại 1 số vị trí quy hoạch công viên cây xanh theo định hướng quy hoạch chung trước đây phù hợp với tình hình phát triển dân cư và kinh tế xã hội.

- Ngoài ra, đối với khu vực bao quanh lõi trung tâm thị trấn, đây là khu vực có địa hình cao, không thuận lợi cho xây dựng, khuyến nghị trồng các loại cây lâu năm, cây gỗ lớn để bảo vệ môi trường và tạo cảnh quan cho toàn đô thị.

- Các thông số quy hoạch sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng:

- Công viên khu ở:  $\leq 5\%$
- Công viên cây xanh tập trung:  $\leq 5\%$

+ Tầng cao xây dựng:

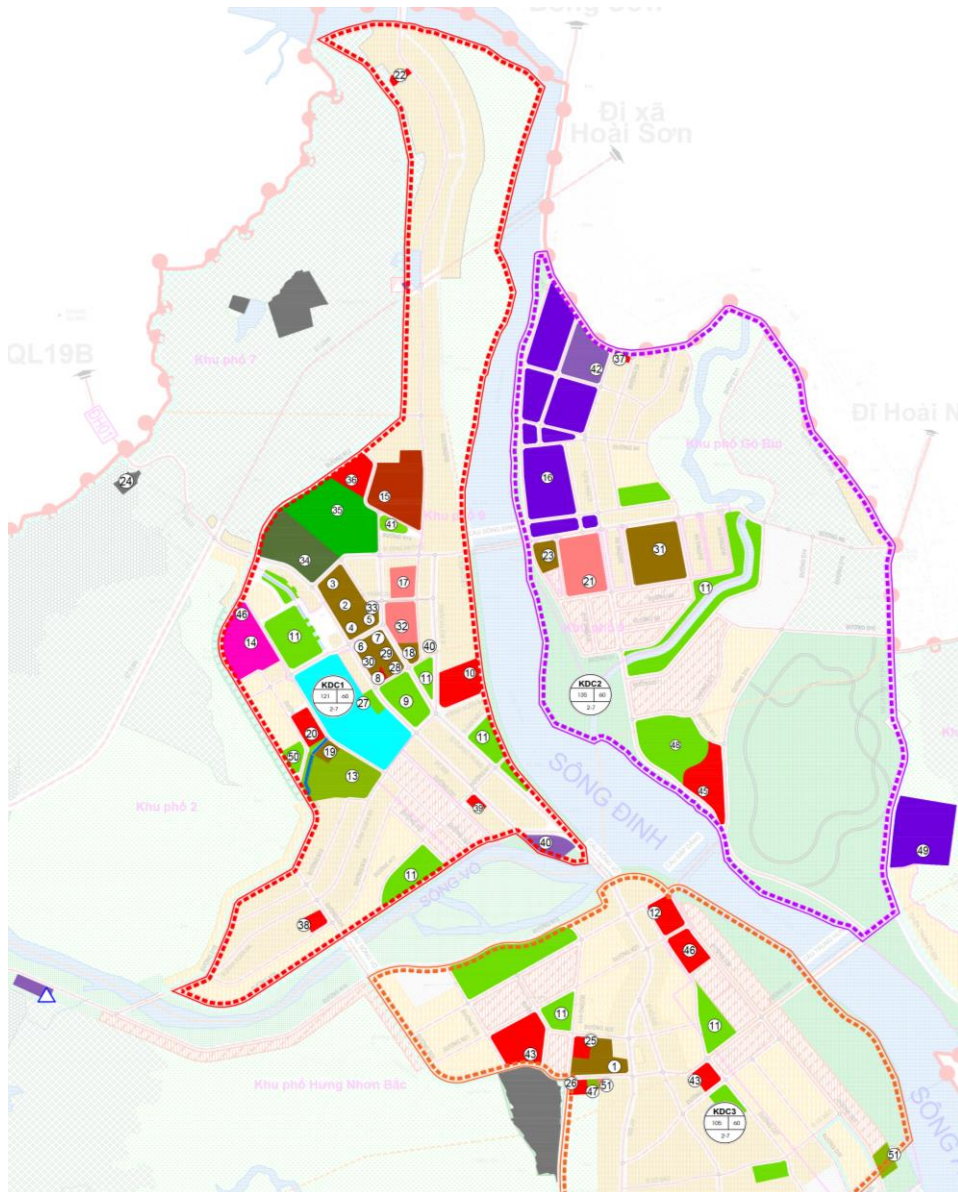
- Công viên khu ở tối đa 1 tầng
- Công viên cây xanh tập trung:  $\leq 1$  tầng.

### **Bảng 8: Thống kê công trình công cộng và cây xanh**

<b>Chú thích</b>	<b>Tên công trình</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
1	UBND Thị trấn An Lão	0.98
2	UBND Huyện An Lão	0.58
3	Huyện ủy An Lão	0.45
4	Viện KSND huyện An Lão	0.22
5	Tòa án Nhân dân huyện An Lão	0.19
6	Phòng Giáo dục & Đào tạo huyện An Lão	0.21
7	Ngân hàng chính sách	0.12
8	Buru điện huyện An Lão	0.11
9	Quảng trường trung tâm An Lão	1.1
10	Nhà văn hóa huyện An Lão	1.13
11	Cây xanh công cộng	7.96
12	Chợ An Lão	0.63
13	Công an huyện An Lão	2.18
14	Trung tâm y tế huyện An Lão	1.92
15	Trường PTDTNT THCS & THPT An Lão	2.33
16	Khu công nghiệp Gò Bù	7.5
17	Trường tiểu học thị trấn An Lão	0.56
18	Ban quản lý dự án	0.22
19	Hạt kiểm lâm huyện An Lão	0.24
20	Bảo hiểm xã hội mới, TT An Lão, Bình Định	0.53
21	Trường PTDTBT THCS Trung Hưng	1.79
22	Nhà văn hóa	0.14
23	Ban quản lý rừng phòng hộ An Lão	0.45
24	Nghĩa trang Liệt sĩ huyện An Lão	0.26
25	Trường tiểu học thị trấn An Lão	0.29
26	Trạm y tế mới	0.2
27	Quảng trường thôn 2 Gò Mít	1.77
28	Ủy ban mặt trận Tổ Quốc huyện An Lão	0.2
29	Buru điện	0.27
30	Phòng tài nguyên môi trường huyện	0.22
31	Trường bồi dưỡng chính trị huyện	2.29
32	Trường mầm non	0.87
33	Đài TT-TH An Lão	0.07
34	Huyện đội	2.29
35	Sân vận động	3.56
36	Đoàn TNCS HCM huyện An Lão	0.79
37	Nhà văn hóa Gò Bù	0.08
38	Nhà văn hóa khu phố 2	0.22
39	Cửa hàng xăng dầu	0.15
40	Bến xe	0.56

<b>Chú thích</b>	<b>Tên công trình</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
41	Sân bóng	0.23
42	Bến xe	1.24
43	Thương mại dịch vụ	1.85
44	Khu du lịch dưới tán rừng	100
45	Dịch vụ vui chơi giải trí	1.36
46	Khu vực dự trữ phát triển CTCC	0.73
47	Trạm công an	0.12
48	Cây xanh kết hợp vui chơi giải trí	2.5
49	Nhà máy sản xuất viên nén gỗ	3
50	Công viên cây xanh khu phố 2	0.03
51	Trường mầm non	0.04
52	Trụ sở PCCC	0.36
<b>TỔNG</b>		<b>156.73</b>





Hình 21: Sơ đồ hệ thống công trình công cộng và công viên cây xanh

### 3. Các khu nhà ở

- Tổng diện tích đất ở đến năm 2030 khoảng 126,11ha, chiếm tỷ lệ khoảng 40% đất dân dụng toàn đô thị.

- Các khu nhà ở được bố trí với tính chất phù hợp theo từng khu vực, các khu ở mật độ cao tập trung chủ yếu dọc theo các trục giao thông chính đô thị (ĐT 629), tại khu vực hiện hữu và khu vực đô thị mới.

- Các khu ở mật độ trung bình và thấp bố trí bên trong mặt tiền các trục đường khu vực, các loại hình nhà ở chủ yếu là nhà liên kề có sân vườn, nhà biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, nhà vườn,... có diện tích lô đất tương đối rộng và mật độ xây dựng vừa phải.

- Các khu ở trong đô thị gồm hai khu vực chủ yếu:

***a. Khu ở hiện hữu***

- Khu ở hiện hữu tập trung ở khu vực trung tâm thị trấn. Giải pháp chủ yếu là cải tạo, chỉnh trang, kết hợp xây dựng mới xen cài, các tiêu chuẩn xây dựng cho phép cao hơn quy định, cụ thể:

- Mật độ xây dựng:

- + Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo: mật độ xây dựng tối đa 100%.
- + Nhà liên kế có sân vườn: mật độ xây dựng tối đa 90%.
- + Biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, song lập, nhà vườn: mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Tầng cao:

- + Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo: dọc hai bên tuyến ĐT.637: Tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng; đối với các tuyến đường, khu vực khác: tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.
- + Nhà liên kế có sân vườn tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.
- + Biệt thự, nhà song lập, nhà vườn có cao xây dựng tối đa 3 tầng.

***b. Khu ở xây dựng mới***

- Khu vực xây dựng mới, tập trung phần lớn phía Nam và phía Đông thị trấn. Đối với khu dân cư mới, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị và khu dân cư tái định cư cho các trường hợp di dời: Thống nhất quản lý theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết từng khu vực hoặc quy định của dự án đầu tư các khu dân cư. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì áp dụng theo quy định như sau:

- Mật độ xây dựng:

- + Nhà phố: tối đa 100%.
- + Nhà liên kế có sân vườn: tối đa 80%.
- + Nhà ở song lập, biệt thự tiêu chuẩn: tối đa 50%.
- + Nhà vườn: tối đa 40%.

- Tầng cao:

- + Nhà phố: Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo trên tuyến đường ĐT629: tối đa 7 tầng, đối với nhà phố dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ

giới lớn hơn hoặc bằng 14m thì tầng cao tối đa 5 tầng; nhà dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới từ 10 - 14m tầng cao tối đa 4 tầng; các khu vực còn lại tầng cao tối đa 3 tầng.

- + Nhà ở liên kế có sân vườn: dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 14m thì tầng cao tối đa 5 tầng; nhà dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới từ 10 - 14m tầng cao tối đa 4 tầng; các khu vực còn lại tầng cao tối đa 3 tầng.
- + Biệt thự, biệt thự tiêu chuẩn, song lập, nhà vườn: dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m thì tầng cao tối đa 3 tầng; nhà dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới từ 3,5 - 12m tầng cao tối đa 3 tầng các khu vực còn lại tối đa 2 tầng.
- + Trong tương lai, khi có nhu cầu phát triển về nhà ở, có thể bố trí nhà ở cao tầng (có thể kết hợp công trình thương mại, dịch vụ hoặc chung cư) nhằm tận dụng quỹ đất và giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân trong và ngoài đô thị.

#### **4. Quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị đến năm 2035**

Tổng diện tích quy hoạch đến năm 2035 như sau: diện tích quy hoạch 1441,03ha là diện tích tự nhiên toàn thị trấn, được phân khai gồm đất dân dụng diện tích khoảng 152,73 ha; đất ngoài dân dụng 150,61ha và đất chức năng khác 1122,69ha. Trong đó:

- Đất nhóm nhà ở khoảng 93,66ha, chiếm 6,5% tổng diện tích quy hoạch phát triển đô thị.

+ Nhóm ở hiện hữu cải tạo khoảng : 69,42ha

+ Nhóm ở xây dựng mới khoảng : 24,24ha

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ : 8,12ha (trong đó đất dân dụng chiếm 70%) đất ngoài dân dụng chiếm 40%)

- Đất công trình công cộng: 12,63 ha, , chiếm 1,3% tổng diện tích đất quy hoạch phát triển đô thị.

- Đất cây xanh đô thị khoảng 7,25ha, chiếm 0,5% tổng diện tích đất quy hoạch phát triển đô thị.

- Đất cây xanh ven sông, suối khoảng 113,57ha.

- Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật khoảng 67,3ha

## **V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

### **1. Định hướng khung thiết kế**

#### **1.1 Hệ thống trục giao thông đối ngoại**

- Để xây dựng một đô thị phát triển bền vững, tạo nên vẻ đẹp riêng biệt cho cảnh quan đô thị, đồng thời góp phần vào sự phát triển chung của hệ thống đô thị tỉnh Bình Định, việc tôn trọng và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên hiện có là vô cùng quan trọng. Kiến trúc đô thị cần được phát triển một cách đồng nhất và hài hòa trong tổng thể, nhằm tạo ra sự kết nối với môi trường tự nhiên xung quanh. Hơn nữa, việc này cần được thực hiện với sự chú ý đến bối cảnh văn hóa của khu vực, dựa trên các đặc trưng kiến trúc tiêu biểu, từ đó hình thành một không gian sống vừa đẹp mắt vừa gần gũi với thiên nhiên, mang lại lợi ích cho cộng đồng và bảo tồn giá trị văn hóa

#### **1.2 Quan điểm chính để tạo dựng bóng dáng đô thị:**

- Cần tạo ra những điểm nhấn đặc trưng và xác định trục không gian chính để phát huy lợi thế của địa hình và cảnh quan, từ đó tạo phong nền cho đô thị. Trong đó, trục giao thông chính là đường DT.629, cùng với một số tuyến đường nội bộ, sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc định hình sự phát triển của khu vực. Những yếu tố này sẽ không chỉ cải thiện tính kết nối mà còn nâng cao giá trị cảnh quan, góp phần xây dựng một môi trường sống hài hòa và hấp dẫn. Trục DT. 629 là trục chính hướng Bắc - Nam của thị trấn, là hướng kết nối chính giữa thị trấn An Lão với các địa phương khác. Đây là trục cảnh quan đô thị chính của thị trấn, cần ưu tiên phát triển các hình thái kiến trúc lớn, hiện đại, công trình có khối tích lớn.

- Phát triển đô thị theo hướng bền vững, nhằm tạo ra các không gian đệm giữa khu vực đô thị hóa và môi trường tự nhiên, bao gồm núi rừng, khu dân cư và các mặt nước, sẽ giúp duy trì sự cân bằng sinh thái và tăng cường khả năng phục hồi của hệ sinh thái địa phương.

- Cần đặc biệt chú trọng việc bảo tồn hành lang cảnh quan dọc theo sông Đính, sông An Lão và sông Vố, nhằm ngăn chặn tình trạng lấn chiếm và tắc nghẽn dòng chảy. Việc này không chỉ bảo vệ môi trường tự nhiên mà còn duy trì sự cân bằng sinh thái, đảm bảo sự lưu thông nước và bảo vệ cảnh quan xung quanh. Tổ chức không gian các khu chức năng.

#### **1.3 Khu các công trình công cộng:**

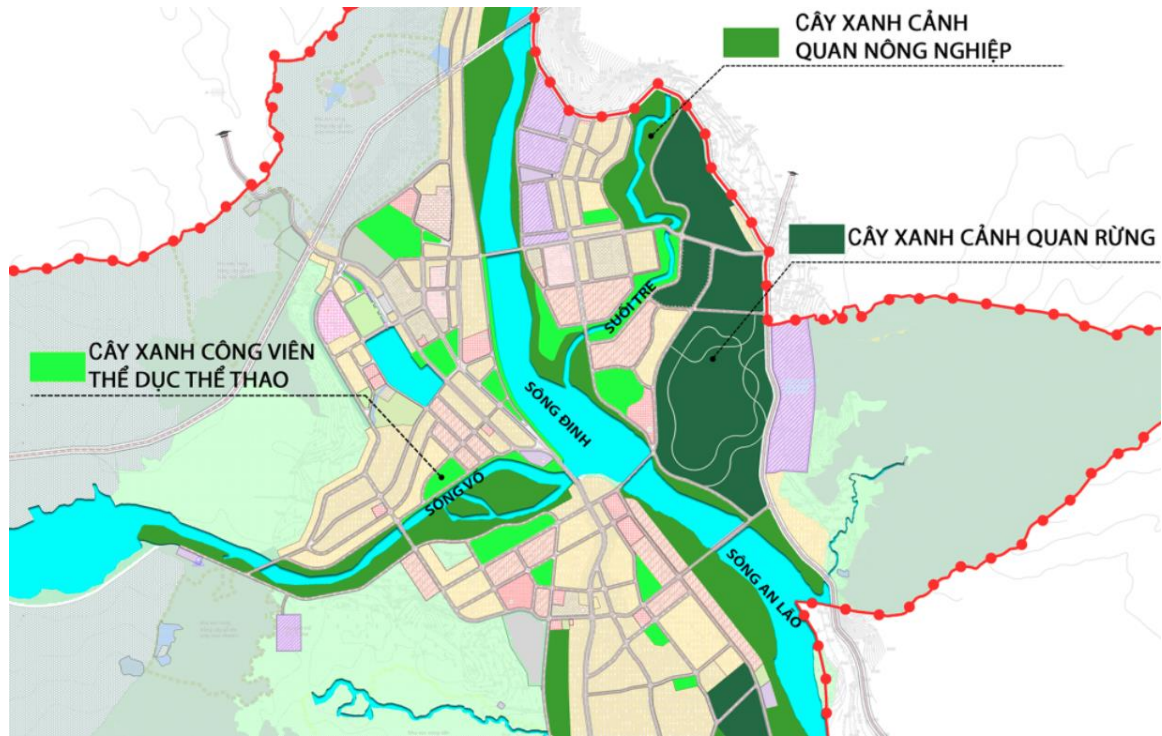
- Tập trung phát triển hệ thống công trình công cộng, phân bố trải đều trên địa bàn toàn thị trấn, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân theo các giai đoạn quy hoạch.

- Đối với các công trình hành chính, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể.
- Các công trình dịch vụ có thể đứng độc lập, ưu tiên bố trí dọc các trục phố chính như bưu điện, ngân hàng, nhà văn hoá, ...
- Tại khu vực các giao lộ lớn, cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các siêu thị, trung tâm thương mại.
- Trung tâm các khu ở lấy trung tâm thương mại, dịch vụ, trường mầm non làm hạt nhân. Các công trình trung tâm khu ở bố trí thấp tầng nhằm làm bố cục không gian cho các công trình nhà ở và dịch vụ xung quanh. Các khối công trình cần tuân thủ quy định khoảng cách theo Quy chuẩn Nhà nước hiện hành.
- Các công trình phúc lợi thuộc khu ở bố trí bên trong các khu dân cư tránh tiếp xúc các đường đối ngoại, đường chính đô thị, ... Tổ chức sân vườn hài hòa, tuân thủ khoảng lùi xây dựng.

#### **1.4 Hệ thống công viên cảnh quan và không gian mở của đô thị:**

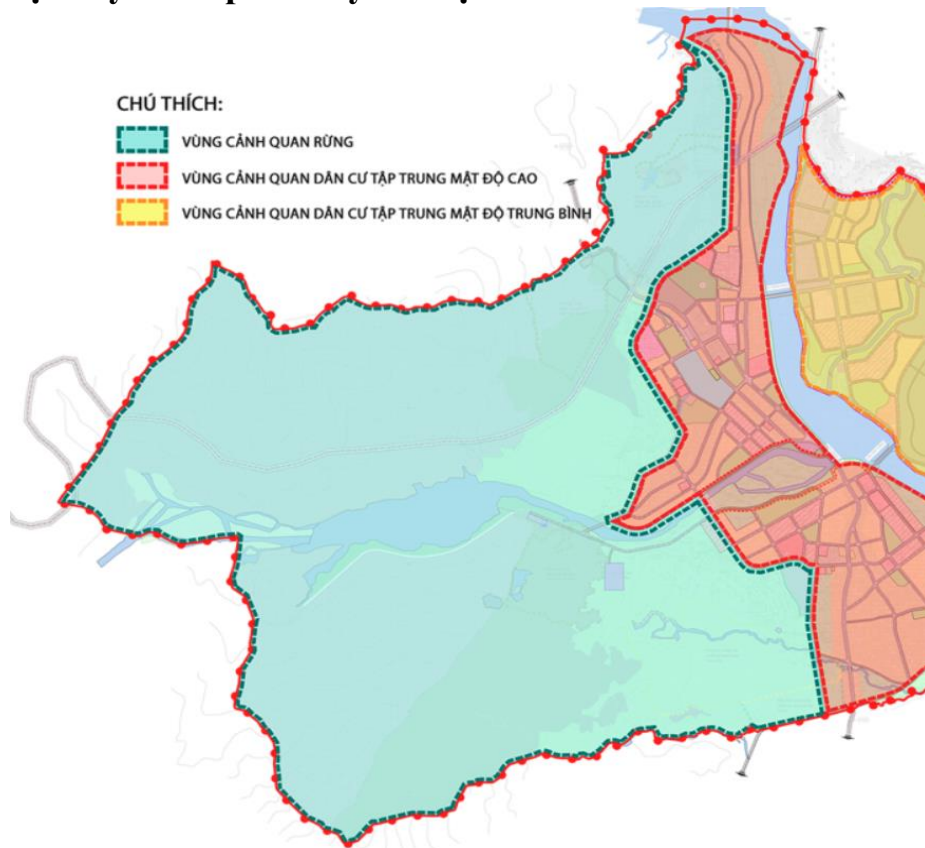
- Bao gồm hệ thống cây xanh cảnh quan dọc sông Đĩnh, sông An Lão, sông Vố, suối Tre và các công viên cây xanh đô thị tập trung và phân bố đều trên từng phân khu dân cư của thị trấn. Để tạo cảnh quan điểm nhấn đặc trưng cho thị trấn, tăng cường mảng xanh cho khu vực đô thị, giữ vai trò là lớp đệm, khoảng cách ly giữa không gian bảo vệ mặt nước và khu vực phát triển dân cư.
- Dành không gian cho thoát nước nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu thoát nước mặt, xây dựng đường cảnh quan và hệ thống kè dọc theo các bờ suối nhằm bảo vệ những khu vực quan trọng, giảm thiểu được tác hại của sự xói lở khu vực xung quanh núi, dọc sông, suối.





Hình 22: Sơ đồ vị trí các mảng xanh công viên trong đô thị

### 1.5 Khu vực cây xanh phía Tây đô thị



Hình 23: Vùng cảnh quan rừng phía Tây

- Thị trấn được bao bọc bởi các không gian cây lâu năm, tạo thành một vành đai xanh tự nhiên có vai trò phân lớp rõ rệt giữa các khu vực: khu đô thị, không gian nông nghiệp và khu vực cây lâu năm ở phía Tây. Vành đai này kết hợp với khu rừng gỗ lớn dự kiến ở đồi núi phía Tây của thị trấn, không chỉ giúp điều hòa vi khí hậu mà còn tăng cường khả năng thẩm thấu và phục hồi nguồn nước ngầm. Đồng thời, nó tạo ra không gian mở chuyển tiếp giữa khu dân cư và khu địa hình cao phía Tây, xen kẽ là các khu vực canh tác nông nghiệp đặc trưng.

- Giải pháp được đề xuất là hạn chế các tác động tiêu cực từ phát triển đô thị trong khu vực. Nông nghiệp cần được phát triển theo hướng tôn trọng và tận dụng địa hình tự nhiên, đặc biệt là khu vực đồi núi, tránh các hoạt động san lấp và cải tạo địa hình nhằm bảo vệ môi trường và duy trì tính bền vững cho hệ sinh thái địa phương.

### **1.6 Công viên và quảng trường**

- Hệ thống các công viên chính của đô thị được phân bố theo các khu dân cư, ngoài ra trong các khu ở còn bố trí thêm các công viên cấp khu ở.

+ Khu vực phía Nam tại khu dân cư số 1 bố trí công viên cây xanh tại vị trí các khu vực có cảnh quan mặt nước và tại vị trí tọa độ trung tâm, thiết kế chòi nghỉ chân, các tiện ích công cộng và lối đi bộ quanh mặt nước.

+ Khu vực hai bên suối Tre và sông Vố có nhiều mảng xanh nông nghiệp, tạo thành những điểm dự trữ quan trọng cho sự phát triển trong tương lai. Ngoài ra, khu vực này còn được quy hoạch để cải tạo một số điểm thành công viên cây xanh, đảm bảo phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu vực. Những cải tạo này không chỉ góp phần làm đẹp cảnh quan mà còn giúp cải thiện chất lượng mặt nước, tạo ra môi trường sống trong lành và bền vững cho cộng đồng. Khu vực trung tâm thị trấn, tôn tạo cảnh quan làm điểm nhấn cho khu vực trung tâm. Trong

+ Khu vực suối Tre bố trí mảng xanh điểm nhấn, tổ chức không gian xanh kết hợp cảnh quan mặt nước, tạo lối đi bộ ven suối, chòi nghỉ chân kết hợp một số công trình tính chất thể dục thể thao như các loại trang thiết bị tập luyện, vận động thể thao.

+ Các khu công viên cây xanh cần bố trí nhiều cổng vào để người dân có thể tiếp cận từ nhiều phía và đảm bảo công tác thoát người khi có sự cố. Trong công viên bố trí các khu chức năng cần tránh chồng chéo về tính chất, công năng sử dụng, bố trí các tiểu cảnh sân vườn, cây bóng mát, sân bãi, nơi nghỉ chân, ... cho người dân đến sinh hoạt nghỉ ngơi giải trí.

+ Quảng trường được bố trí tại khu vực trung tâm hành chính trên đường 19 tháng 5.

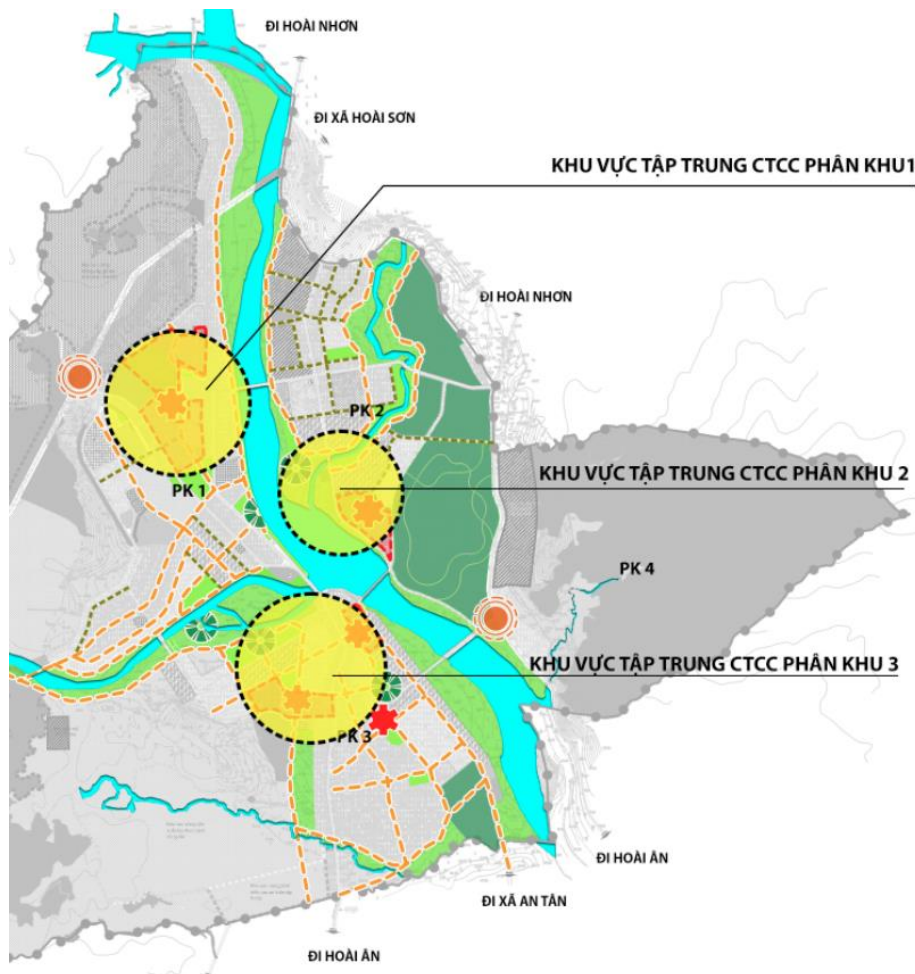
- Mật độ xây dựng trong công viên không quá 5%, các công trình kiến trúc, các công trình xây dựng không quá 1 tầng và cần có sự phong phú tùy theo tính chất từng khu chức năng.

## 2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### 2.1 Không gian khu vực trung tâm thị trấn

- Là không gian đặc trưng của đô thị, trục đường Quang Trung, đường Võ Giũ, DT. 629, đường Đào Tấn và đường Tăng Bạt Hổ đây là không gian khu trung tâm hiện hữu.

- Đặc điểm chủ yếu của khu vực bao gồm các công trình công cộng hành chính, văn hóa, giáo dục, thể dục, thể thao,... và khu dân cư, đã được xây dựng nên giải pháp về kiến trúc cảnh quan là cải tạo, chỉnh trang và quản lý xây dựng. Khu vực dân cư tại đây có mật độ xây dựng cao với nhiều công trình nhà liên kề kết hợp thương mại, dịch vụ.

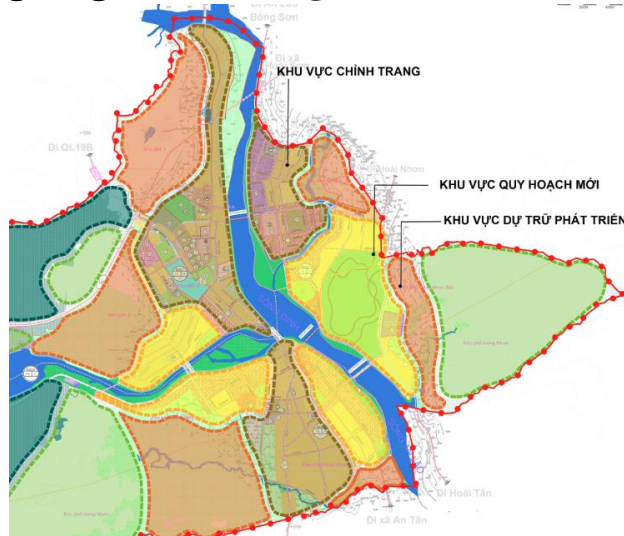


Hình 24: sơ đồ quy hoạch vị trí các điểm CTCC trong đô thị



## 2.2 Không gian trực cảnh quan các khu dân cư quy hoạch mới khu vực phía Nam suối Xem, phía Đông sông Đình và sông An Lão.

- Là khu vực có định hướng phát triển dân cư mới trong thị trấn với hình thức là nhà ở kết hợp thương mại bám dọc các trục giao thông chính và nhà ở liên kề phố và liên kề vườn. Tổ chức các trục cảnh quan, khu công viên cây xanh tập trung. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao, mật độ áp dụng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu vực.



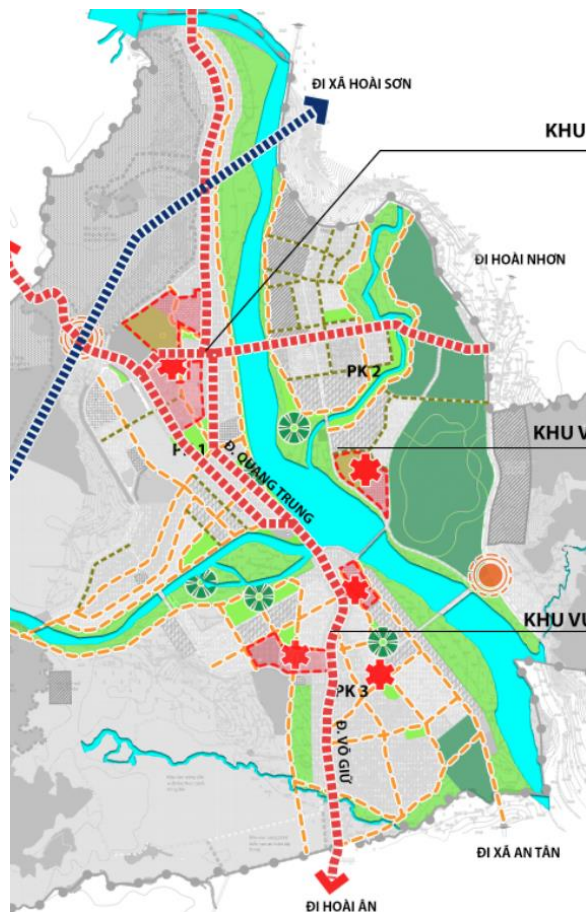
## 2.3 Không gian trực cảnh quan đường Quang Trung, đường Võ Giữ và DT.629 các đoạn qua khu trung tâm.

- Là tuyến trục chính của đô thị kết nối liên hoàn giữa khu dân cư mới và khu dân cư trung tâm.

- Trên trục này có các công trình quan trọng của đô thị như cụm công trình hành chính, giáo dục, công viên cây xanh công cộng, khu dân cư, thương mại và dịch vụ.

- Mật độ xây dựng khoảng 60% đối với các công trình công cộng, đối với nhà liên kế phố thương mại, mật độ xây dựng 80-90%, tầng cao xây dựng tối đa không quá 5 tầng.

- Các khu dân cư đã phát triển ổn định, giữ nguyên mật độ xây dựng như hiện hữu (một số khu vực có mật độ 100%). Khi cấp phép xây dựng mới cần áp dụng theo quy chế quản lý theo từng tuyến đường.



### 3. Hướng dẫn thiết kế và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

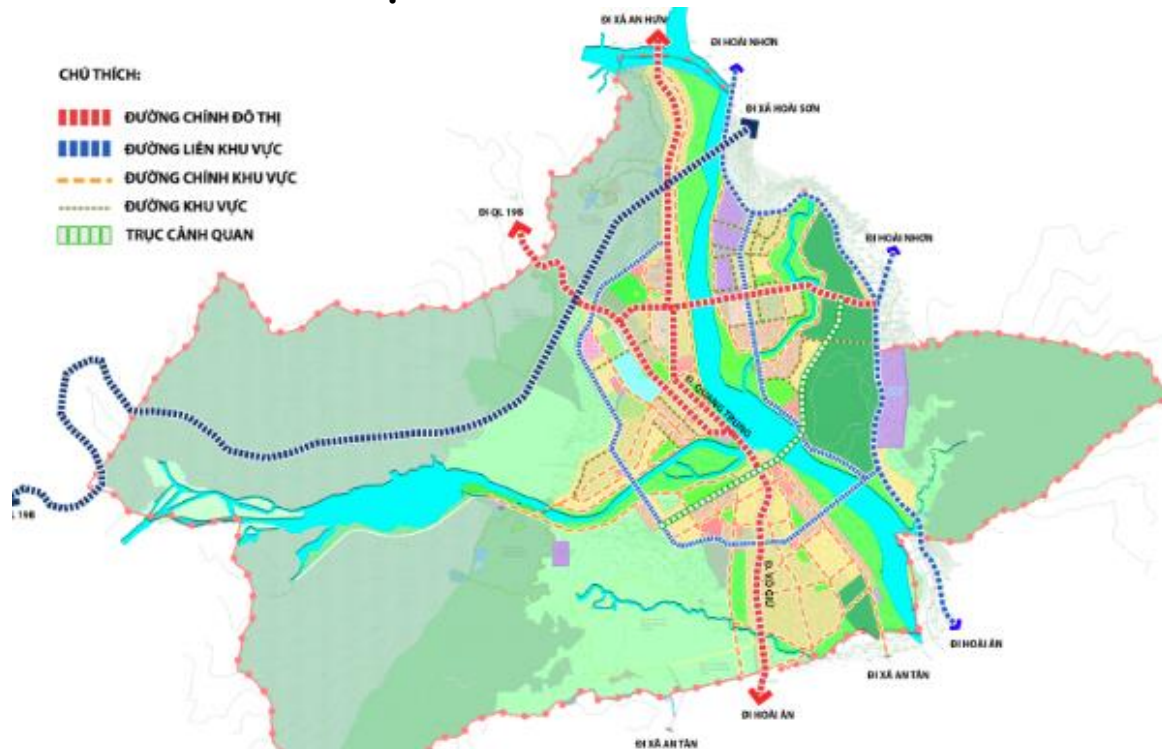
#### 3.1 Quy định chung

- Tại các khu nhà hiện hữu, cần thực hiện các biện pháp cải tạo và nâng cấp bộ mặt kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật. Mục tiêu là gia tăng tỷ lệ cây xanh và xen kẽ các khu nhà ở liền kề tại những vị trí phù hợp. Qua đó, từng bước thay thế các khu vực nhà ở và công trình công cộng đã xuống cấp, có độ cao thấp và mật độ dân cư dày đặc bằng các dự án nhà ở hiện đại hơn.

- Đối với các đô thị mới, yêu cầu thiết kế cần chú trọng đến bố cục không gian thông thoáng, bảo đảm tỷ lệ cây xanh hợp lý, hệ thống giao thông tĩnh hiệu quả và các dịch vụ công cộng đa dạng. Đồng thời, cần bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh và mặt nước trong đô thị nhằm duy trì môi trường sống bền vững.

- Ở vùng ven suối và khu vực canh tác nông nghiệp, việc tạo lập hành lang xanh thông thoáng cho đô thị là rất quan trọng. Hơn nữa, cần kiến tạo các mảng xanh tập trung kết hợp với quần thể công trình công cộng, tạo ra không gian phục vụ cư dân. Điều này không chỉ thúc đẩy sự phát triển mà còn tăng cường liên kết giữa không gian trung tâm đô thị và các khu vực lân cận, đảm bảo sự phát triển hài hòa và bền vững cho đô thị

#### 3.2 Các điểm nhấn đô thị



Hình 23: Sơ đồ điểm nhấn và cửa ngõ đô thị



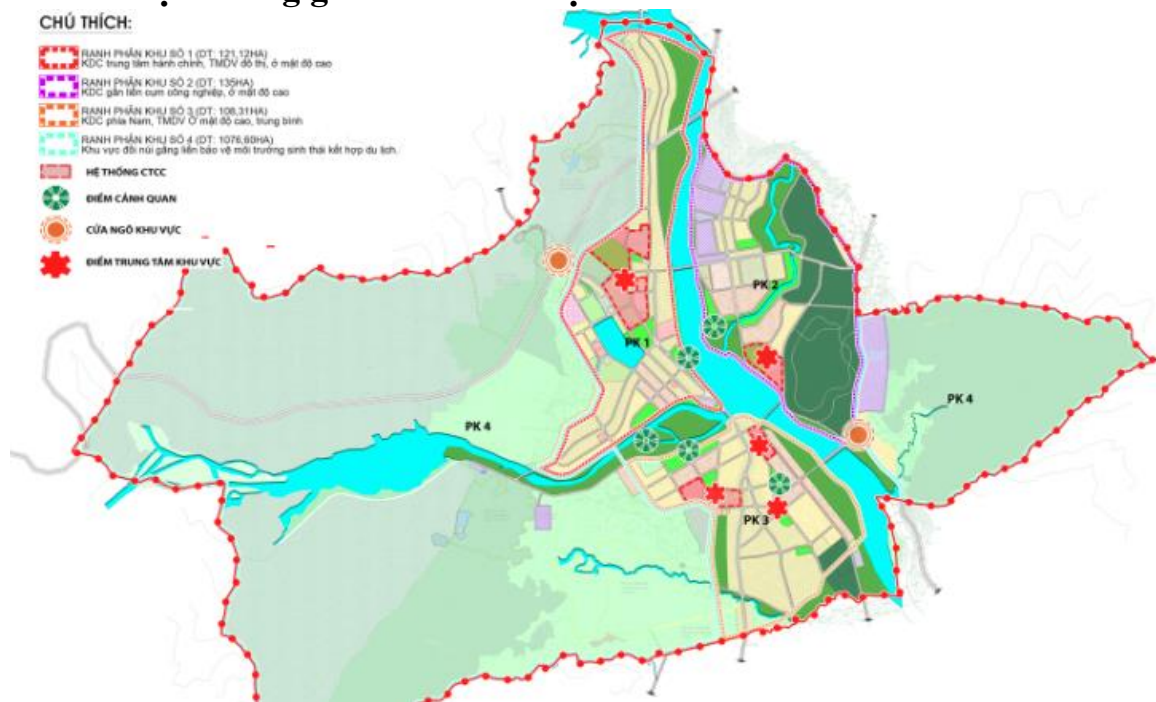
- Các điểm nhấn không gian đô thị được bố trí tại vị trí tọa độ trung tâm của từng khu dân cư .

+ Đối với khu dân cư 1, không gian điểm nhấn chủ yếu là các công trình công cộng hành chính, công viên văn hóa thể thao, tập trung chủ yếu khu vực đường Quang trung , DT.629.

+ Đối với khu dân cư 2, không gian điểm nhấn tập trung gần khu vực trường học. dọc đường Đinh Ruổi.

+ Đối với khu dân cư 3, không gian điểm nhấn tại khu vực trung tâm và khu vực giáp sông Vồ, bố trí công trình thương mại, dịch vụ và công viên cây xanh ven sông Vồ.

### 3.3 Các trục không gian chính đô thị



Hình 24: Sơ đồ trục đường chính đô thị

- Đối với trục đường chính đô thị (đường Quang trung) cần ưu tiên phát triển các hình thái kiến trúc phù hợp với đặc tính của địa phương, góp phần tạo bộ mặt cảnh quan không gian đô thị chính của thị trấn.

- Đối với đường liên khu vực chính như đường Đào Tấn, Võ Giữ và đường Tăng Bạt Hổ, Đinh Xuân Ba Đường D19, D24 tập trung phát triển các loại hình khu ở dọc theo trục và xen cài các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ.

### 3.4 Một số quy định cụ thể về quản lý kiến trúc, cảnh quan

#### a. Các khu trung tâm

- Khu trung tâm hành chính, sử dụng hình thức kiến trúc trang nghiêm với mái ngói đỏ và màu sắc công trình nhã nhặn, vừa mang tính hiện đại vừa đậm

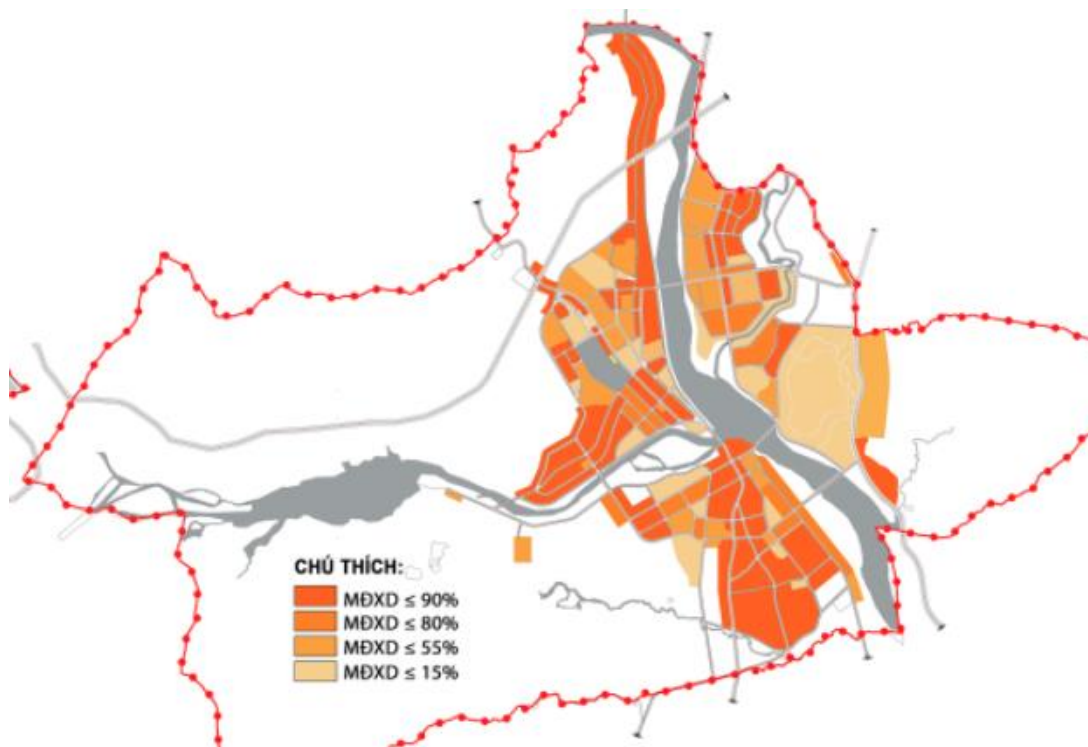
đa bản sắc dân tộc và đặc thù. Công trình các cơ quan, ban, ngành tổ chức liên cơ quan tầng cao tối đa 5 tầng.

- Các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục, thể thao: Hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú phù hợp với tính chất công trình.

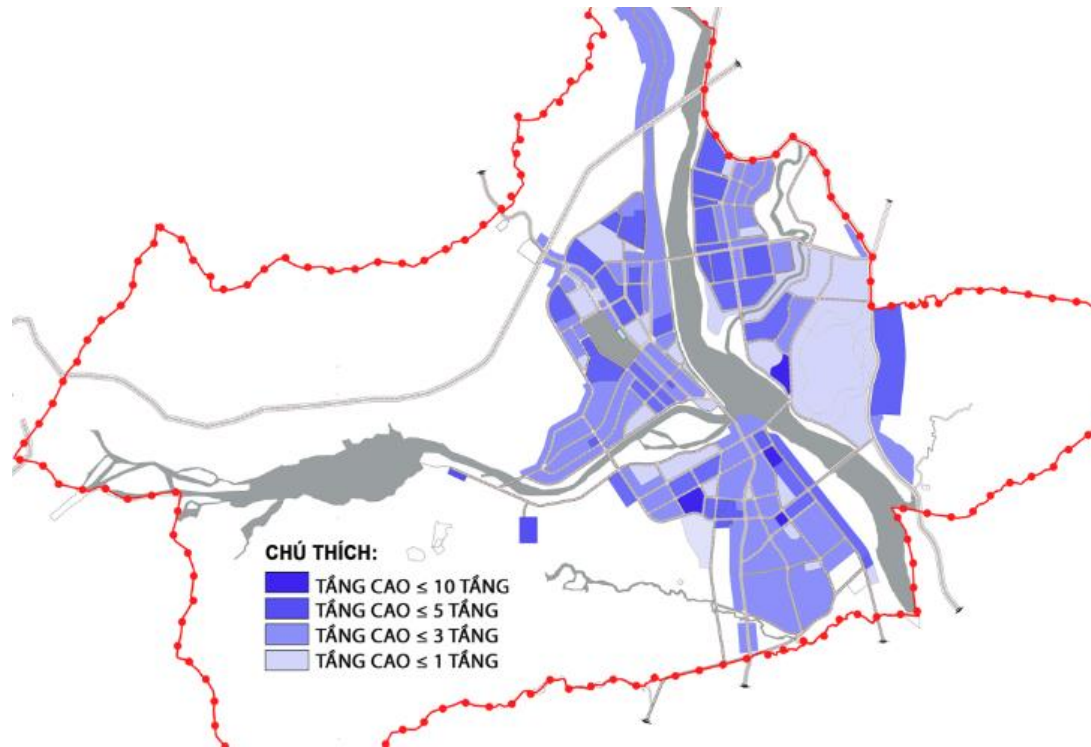
- Các công trình nên hợp khối tạo không gian kiến trúc khang trang và tăng khối tích cho từng quần thể công trình.

*Quy định các chỉ tiêu xây dựng cho các trung tâm chuyên ngành*

TT	Tên trung tâm	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		Hệ số SDD Tối đa
		(%)		(tầng)		
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	TT Hành chính đô thị và huyện lỵ	30	60	2	5	3,0
2	TT Thương mại, dịch vụ	30	60	3	15	9,0
3	TT Y tế	30	45	2	5	2,25
4	TT Giáo dục, đào tạo	30	60	2	5	3,0
5	TT Văn hóa, thể dục, thể thao	30	60	2	5	3,0



Hình 25: Sơ đồ bố trí mật độ xây dựng



Hình 26: Sơ đồ bố trí tầng cao xây dựng

#### b. Khu ở

- Nhà ở liên kề bố trí trên các trục chính và đường khu vực, kiến trúc hiện đại; nhà ở biệt thự, nhà vườn và các công viên trung tâm, tầng cao 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng thấp, khai thác đường nét kiến trúc khu vực kết hợp kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã.

- Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu để tạo bộ mặt cho đô thị.

- Xây dựng nhà ở cân tuân thủ khoảng lùi chỉ giới xây dựng (tùy thuộc vào lộ giới từ 3m đối với lộ giới 16m và 4m lộ giới >16m) để khu vực nhà liên kề phố kết hợp thương mại có khoảng không gian dành cho khách bộ hành, để xe, ... và đối với khu nhà liên kề ở đơn thuần có thể tạo thêm diện tích trồng cây xanh tạo được vách phố đồng bộ cho đô thị.

Bảng quy định các chỉ tiêu xây dựng

Stt	Tên khu ở	Loại hình nhà ở	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (tầng)		Hệ số SDD tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Khu ở hiện trạng cải tạo, xen cấy, khu vực hỗn hợp	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang, kết hợp xây dựng mới.	60	90	2	5	5,0
2	Khu ở xây dựng mới	Nhà liên kế dọc trục chính, kiến trúc hiện đại, biệt thự, nhà vườn.	60	85	2	5	4,3
3	Khu dân cư dự án	Khu nhà biệt thự, nhà vườn thuộc dự án, khu dự	40	60	1	3	1,8

**c. Công viên cây xanh, thể dục, thể thao**

- Công viên cây xanh tập trung, thể dục, thể thao:



- Khu vực Sân vận động của huyện được giữ nguyên tại đường Tăng Bạt Hổ, quy mô khoảng 3,5 ha, bao gồm các thành phần sân bóng đá, khán đài, đường chạy để phục vụ cho nhu cầu hoạt động thể dục thể thao, thi đấu các bộ môn thể thao phổ biến và các sự kiện tập trung đông người, quan trọng của địa phương, bố trí thêm khu dịch vụ thể thao, vui chơi giải trí phục vụ thanh thiếu nhi, ... có thu phí để có nguồn duy trì hoạt động cho toàn bộ khu vực này, dự kiến diện tích khoảng 1ha

+ Mật độ xây dựng: < 5% tầng cao tối đa 1 tầng đối với công viên và <60%, tầng cao tối đa 5 tầng đối với các công trình thể dục, thể thao.

+ Các công trình trong khu trung tâm thể dục, thể thao phải thiết kế hiện đại, hình khối mạnh mẽ, phù hợp với cảnh quan chung.

- Công viên cây xanh cảnh quan, công viên khu ở: Trong lòng đô thị phải trồng các loại cây hoa có màu sắc thay đổi theo mùa, phù hợp với khí hậu địa phương.

## **CHƯƠNG V : QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG**

#### **1. Cơ sở lập quy hoạch**

- Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 28/03/2024 Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện An Lão đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế, tỷ lệ 1/5000.
- Bản đồ quy hoạch Tổng Mặt Bằng Sử Dụng Đất tỷ lệ 1/5000.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD
- TCVN 13592:2022 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế".
- TCVN 4054: 2005 "Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế".

#### **2. Nguyên tắc và giải pháp**

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông dựa trên hiện trạng xây dựng và bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000. Để hạn chế đền bù, giải tỏa, hạn chế đào đắp quá lớn, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên để đảm bảo tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông, trong đó lộ giới các tuyến đường tuân thủ Quyết định về quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định. Chỉ đề xuất thay đổi quy mô lộ giới một vài đoạn tuyến cho phù hợp với cấp đường quy hoạch.

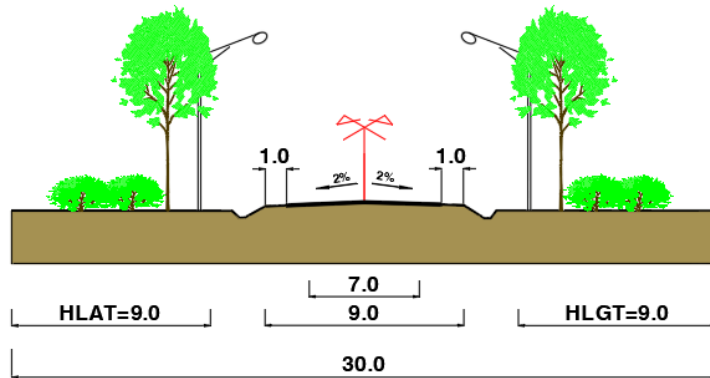
- Hoàn chỉnh mạng lưới đường giao thông đối ngoại và nội thị, đảm bảo khả năng kết nối với các khu vực xung quanh và hệ thống giao thông trong các quy hoạch chi tiết đã được duyệt, đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trấn.



### 3. Giao thông đối ngoại

#### a. Đường tỉnh:

- **Đường ĐT.638B:** Xây dựng mới Điểm đầu ĐT.638 tại Hoài Sơn; Điểm cuối ĐT.630 tại Vĩnh Kim, dài 70km. Đoạn qua thị trấn từ ranh phía Tây đến đường ĐT.629 dài 4,6km, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lan an toàn 10mx2, lộ giới 30m, đạt tiêu chuẩn cấp IV. (Mặt cắt A-A).

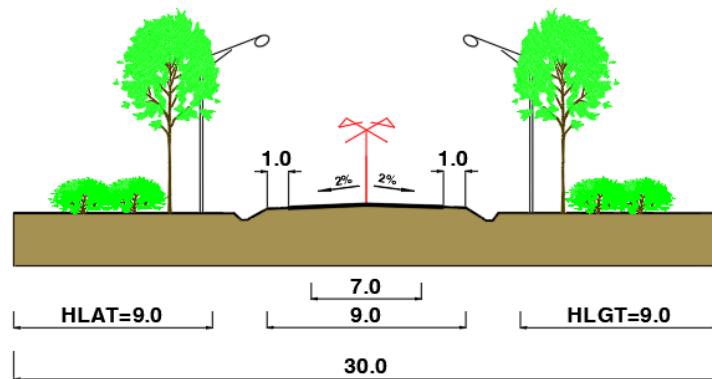


Mặt cắt A-A

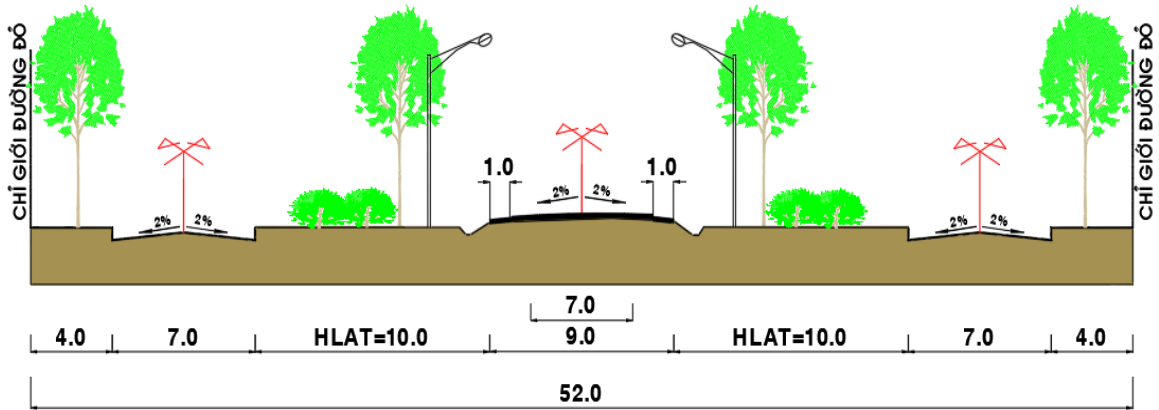
- **Đường tránh ĐT.629 (Thị trấn An Lão):** Nâng cấp và mở rộng trên cơ sở tuyến ĐH.5B hiện hữu nằm ở phía Đông thị trấn dài 3,6km.

+ Đoạn ngoài khu dân cư: Nâng cấp và mở rộng, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lan an toàn 9mx2, lộ giới 30m, đạt tiêu chuẩn cấp IV. (Mặt cắt A-A).

+ Đoạn qua khu dân cư: Nâng cấp và mở rộng, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lan an toàn 10mx2, bố trí đường gom hai bên, mỗi bên mặt đường 7m, vỉa hè 4m, lộ giới 52m. (Mặt cắt B-B).



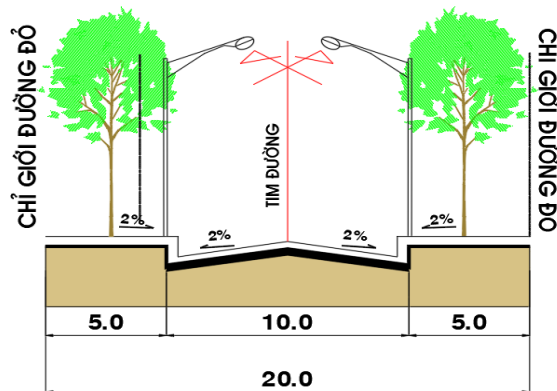
Mặt cắt A-A



Mặt cắt B-B

- **Đường tỉnh ĐT.629:** Điểm đầu Bồng Sơn, TX. Hoài Nhơn; Điểm cuối ranh giới tỉnh Bình Định – Quảng Ngãi, dài 44,2km, tuyến đi qua 3 huyện Hoài Nhơn, Hoài Ân, An Lão, nâng cấp cải tạo đạt chuẩn cấp IV-V.

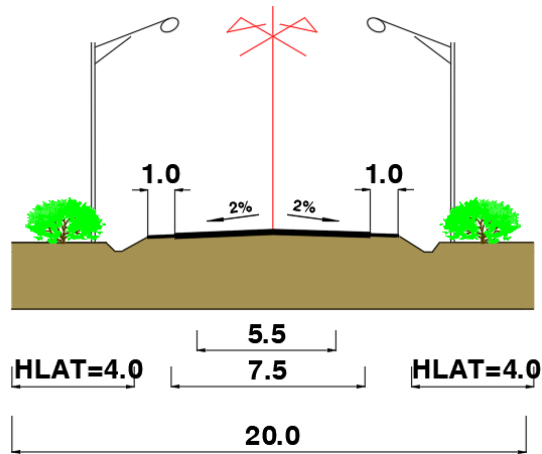
+ Đoạn qua thị trấn An Lão nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.638B đến đường N25 dài 2,8km, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m, đạt chuẩn đường đô thị (Mặt cắt 2-2).



Mặt cắt 2-2

**b. Đường huyện:**

- **Đường huyện ĐH.01 (An Lão - An Vinh):** Từ thị trấn An Lão đến xã An Vinh, dài 21,21km, đạt tiêu chuẩn tối thiểu cấp V. Đoạn qua TT. An Lão từ đường ĐT.638B đến ranh quy hoạch, dài 450m, mặt đường 5,5m, nền đường 7,5m, hành lan an toàn 4mx2, lộ giới 20m, (Mặt cắt C-C).



Mặt cắt C-C

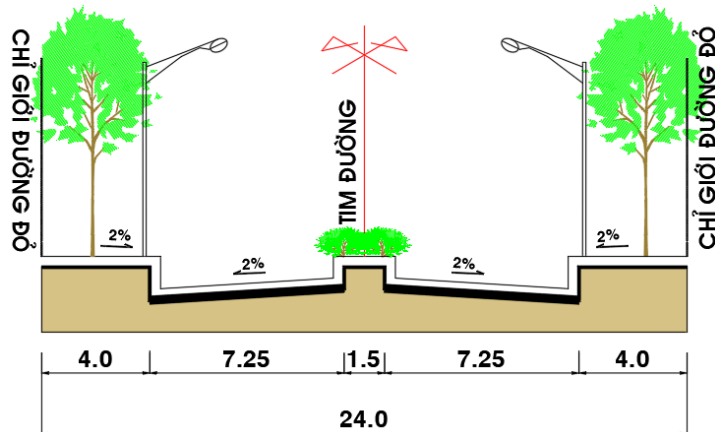
#### 4. Giao thông đối nội

- Tiếp tục tuân thủ lộ giới các tuyến giao thông đã được phê duyệt theo đồ án quy hoạch chung xây dựng trước đây. Điều chỉnh lại một số tuyến chưa thực hiện và quy hoạch mở mới cho phù hợp với quy hoạch lần này. Cụ thể như sau:

##### *a. Đường trục chính khu vực:*

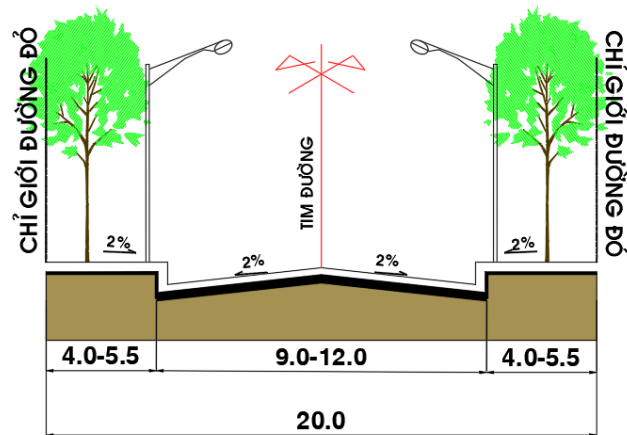
- Đường Quang Trung: từ ĐT.629 đến đường N13, dài 1,1km

+ Đoạn 1: Đường ĐT.629 đến Đ. Đinh Xuân Ba dài 500m, lộ giới 24m, mặt đường 14,5m, vỉa hè 2x4m, dây phân cách 1,5m. (Mặt cắt 1-1).



Mặt cắt 1-1

+ Đoạn 2: Đường Đinh Xuân Ba đến Đ. Tăng Bạt Hổ, dài 500m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m. (Mặt cắt 3-3).



Mặt cắt 3-3

+ Đoạn 3: Đường Tăng Bạt Hổ đến Đ. N13, dài 120m, lộ giới 12m, mặt đường 6m, vỉa hè 3mx2.

**b. Đường khu vực:**

- Đường Quang Trung: Nâng cấp và mở rộng từ đường N13 đến đường Đinh Xuân Ba dài 600m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m. (Mặt cắt 3-3).

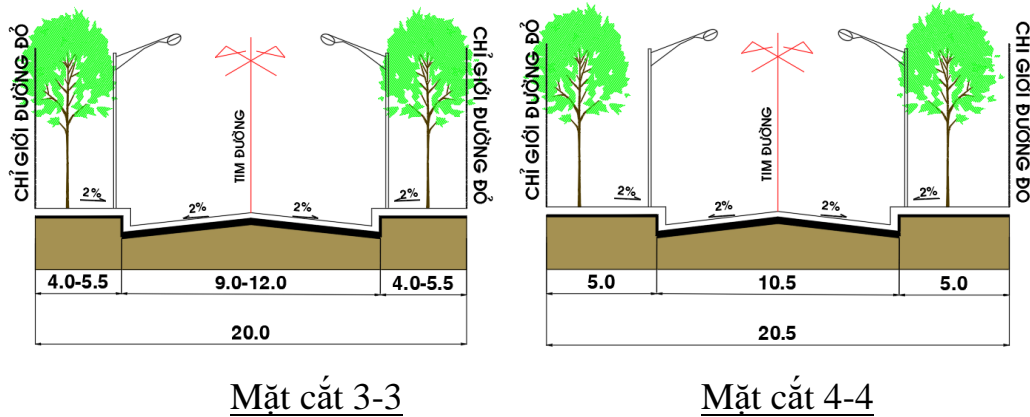
- Đường Đào Tân: Nâng cấp và mở rộng từ đường Mai Xuân Thường đến đường ĐT.629 dài 200m, lộ giới 20m, mặt đường 12m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 3-3).

- Đường Bùi Thị Xuân: Nâng cấp và mở rộng từ đường Tăng Bạt Hổ đến đường Đinh Xuân Ba dài 200m, lộ giới 20m, mặt đường 9m, vỉa hè 2x5,5m. (Mặt cắt 3-3).

- Đường N6: Nâng cấp và mở rộng từ đường D1 đến tuyến tránh ĐT.629 dài 1,1km, lộ giới 20m, mặt đường 12m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 3-3).

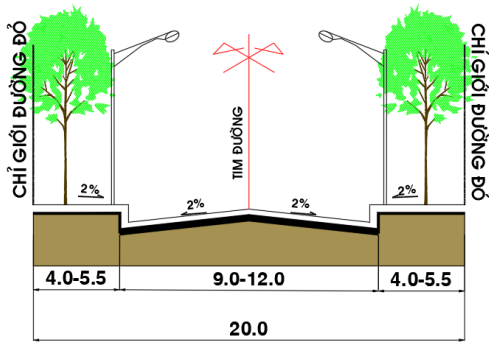
- Đường Đinh Ruôi: Nâng cấp và mở rộng từ tuyến tránh ĐT.629 đến đường N6 dài 550m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m. (Mặt cắt 3-3).

- Đường Đinh Ruôi: Nâng cấp và mở rộng từ đường N6 đến đường D1 dài 350m, lộ giới 20,5m, mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x5m. (Mặt cắt 4-4).

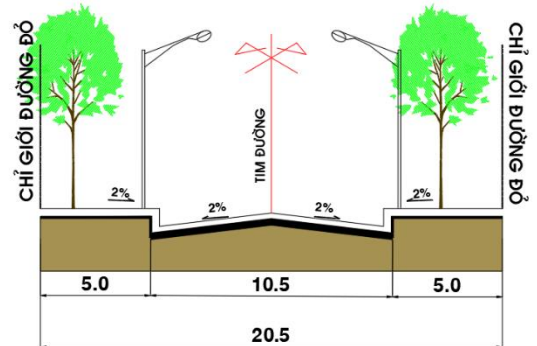


- Đường Tăng Bạt Hổ: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường Trần Quang Diệu dài 110m, lộ giới 15m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x3,5m.
- Đường Tăng Bạt Hổ: Nâng cấp và mở rộng từ đường Trần Quang Diệu đến đường Quang Trung dài 110m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m. (Mặt cắt 3-3).
- Đường Tăng Bạt Hổ: Nâng cấp và mở rộng từ đường Quang Trung đến đường Xuân Diệu dài 240m, lộ giới 12m, mặt đường 6m, vỉa hè 2x3m.
- Đường Đào Tấn: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường Quang Trung dài 100m, lộ giới 18m, mặt đường 11m, vỉa hè 2x3,5m. (Mặt cắt 5-5).
- Đường D8: Nâng cấp và mở rộng từ đường N6 đến đường N7 dài 200m, lộ giới 17m, mặt đường 9m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 5-5).
- Đường Đinh Ruôi: Mở mới từ đường D1 đến đường D24 dài 1,2km, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường D6: Mở mới từ đường N6 đến đường N7 dài 200m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường D14: Mở mới từ đường N6 đến đường Đinh Ruôi dài 900m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường D19: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường Mai Xuân Thưởng dài 100m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường D19: Mở mới từ đường Mai Xuân Thưởng đến đường Đinh Xuân Ba dài 2,1km, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường D24: Mở mới từ đường D19 đến đường N21 dài 400m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).

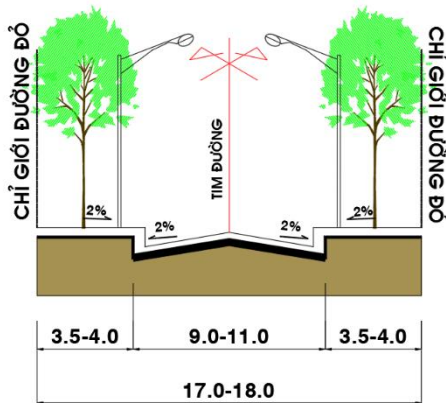
- Đường D24: Nâng cấp và mở rộng từ đường N21 đến đường ĐT.629 dài 1,8km, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường N20: Mở mới từ đường D24 đến đường ĐT.629 dài 700m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường N20: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường D29 dài 150m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường Võ Giữ: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường N24 dài 950m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).
- Đường N23: Mở mới từ đường ĐT.629 đến đường D29 dài 550m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m. (Mặt cắt 6-6).



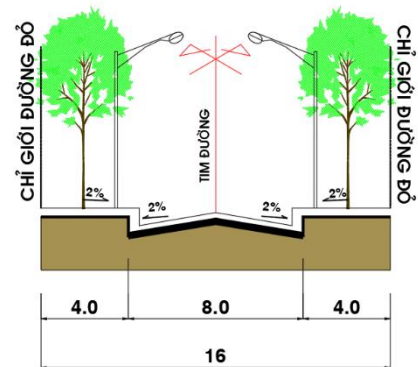
Mặt cắt 3-3



Mặt cắt 4-4



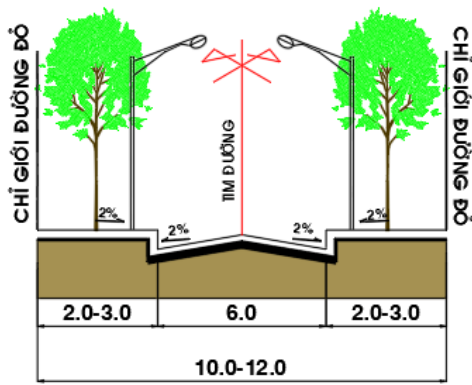
Mặt cắt 5-5



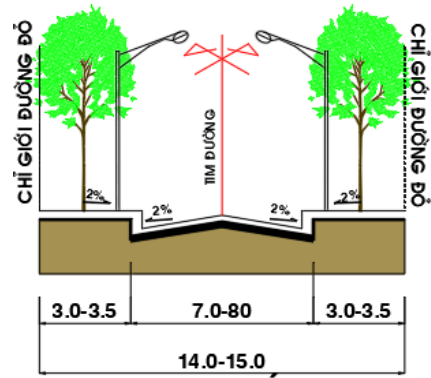
Mặt cắt 6-6

- Các tuyến đường phân khu vực quy hoạch đầu tư mới, nâng cấp, cải tạo lộ giới từ 14m-15m, đường nội bộ quy hoạch đầu tư mới, nâng cấp, cải tạo lộ giới từ 10m-12m.





Đường Nội bộ



Đường phân khu vực

## 5. Khai toán kinh phí

BẢNG KÍCH THƯỚC VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG																	
STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)							Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )			Kinh phí XD (tr.đồng)			
				Mặt đường	HLAT + Đất bảo vệ	Lề+Mương	Dãi phân cách	Via hè trái	Via hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Via Hè	Đất giao thông	Mặt đường	Via Hè	Cộng	
<b>I</b>	<b>Giao Thông Đối Ngoại</b>																
1	ĐT.638B	A-A	4.600	7	2x9m	2x1m				30	32.200	-	138.000	48.300	-	48.300	
2	Đường Tuyến Tránh ĐT.629	A-A	3.600	7	2x9m	2x1m				30	25.200	-	108.000	37.800	-	37.800	
3	ĐT.629	2-2	2.800	10					5	5	20	28.000	28.000	56.000	42.000	14.000	56.000
4	ĐH,01	B-B	450	5,5	2x4m	2x1m				20	2.475	-	9.000	3.713	-	3.713	
<b>Tổng</b>			<b>11.450</b>								<b>87.875</b>	<b>28.000</b>	<b>311.000</b>	<b>131.813</b>	<b>14.000</b>	<b>145.813</b>	
<b>II</b>	<b>Giaothông Đối Nội</b>																
	<b>Đường Chính Khu Vực</b>																
1	Đường Quang Trung	1-1	500	14,5			1,5	4	4	24	7.250	4.750	12.000	10.875	2.375	13.250	
2	Đường Quang Trung	3-3	500	10				5	5	20	5.000	5.000	10.000	7.500	2.500	10.000	
3	Đường Quang Trung		120	6				3	3	12	720	720	1.440	1.080	360	1.440	
	<b>Đường Khu Vực</b>																
4	Đường Đào Tấn	3-3	200	12				4	4	20	2.400	1.600	4.000	3.600	800	4.400	
5	Đường Bùi Thị Xuân	3-3	450	9				5,5	5,5	20	4.050	4.950	9.000	6.075	2.475	8.550	
6	Đường N6	3-3	1.100	12				4	4	20	13.200	8.800	22.000	19.800	4.400	24.200	
7	Đường Đinh Руối	3-3	550	10				5	5	20	5.500	5.500	11.000	8.250	2.750	11.000	
8	Đường Tăng Bạt Hồ	3-3	110	10				5	5	20	1.100	1.100	2.200	1.650	550	2.200	
9	Đường Tăng Bạt Hồ		110	8				3,5	3,5	15	880	770	1.650	1.320	385	1.705	
10	Đường Tăng Bạt Hồ		240	6				3	3	12	1.440	1.440	2.880	2.160	720	2.880	
11	Đường Đinh Руối	4-4	350	10,5				5	5	20,5	3.675	3.500	7.175	5.513	1.750	7.263	
12	Đường Đào Tấn	5-5	100	11				3,5	3,5	18	1.100	700	1.800	1.650	350	2.000	
13	Đường D8	5-5	200	9				4	4	17	1.800	1.600	3.400	2.700	800	3.500	
14	Đường D6	6-6	200	8				4	4	16	1.600	1.600	3.200	2.400	800	3.200	
15	Đường D14	6-6	900	8				4	4	16	7.200	7.200	14.400	10.800	3.600	14.400	
16	Đường D19	6-6	2.050	8				4	4	16	16.400	16.400	32.800	24.600	8.200	32.800	

*Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035*

17	Đường D24	6-6	2.200	8				4	4	16	17.600	17.600	35.200	26.400	8.800	35.200
18	Đường N20	6-6	850	8				4	4	16	6.800	6.800	13.600	10.200	3.400	13.600
19	Đường Vô Giữ	6-6	950	8				4	4	16	7.600	7.600	15.200	11.400	3.800	15.200
20	Đường N23	6-6	550	8				4	4	16	4.400	4.400	8.800	6.600	2.200	8.800
	<b>Đường Phân Khu Vực</b>															
21	Đường D11		1323	8				3,5	3,5	15	10.584	9.261	19.845	15.876	4.631	20.507
22	Đường D27		1059	8				3,5	3,5	15	8.472	7.413	15.885	12.708	3.707	16.415
23	Đường D29		1408	8				3,5	3,5	15	11.264	9.856	21.120	16.896	4.928	21.824
24	Đường N25 - 1		861	8				3,5	3,5	15	6.888	6.027	12.915	10.332	3.014	13.346
25	Đường Đinh Xuân Ba		1060	8				3,5	3,5	15	8.480	7.420	15.900	12.720	3.710	16.430
26	Đường D13		796	7				3,5	3,5	14	5.572	5.572	11.144	8.358	2.786	11.144
27	Đường D15		244	7				3,5	3,5	14	1.708	1.708	3.416	2.562	854	3.416
28	Đường D16		166	7				3,5	3,5	14	1.162	1.162	2.324	1.743	581	2.324
29	Đường D21		353	7				3,5	3,5	14	2.471	2.471	4.942	3.707	1.236	4.942
30	Đường D22		320	7				3,5	3,5	14	2.240	2.240	4.480	3.360	1.120	4.480
31	Đường D23		230	7				3,5	3,5	14	1.610	1.610	3.220	2.415	805	3.220
32	Đường D25		340	7				3,5	3,5	14	2.380	2.380	4.760	3.570	1.190	4.760
33	Đường D26		285	7				3,5	3,5	14	1.995	1.995	3.990	2.993	998	3.990
34	Đường D3		259	7				3,5	3,5	14	1.813	1.813	3.626	2.720	907	3.626
35	Đường D4		462	7				3,5	3,5	14	3.234	3.234	6.468	4.851	1.617	6.468
36	Đường D5		314	7				3,5	3,5	14	2.198	2.198	4.396	3.297	1.099	4.396
37	Đường N25 -2		728	7				3,5	3,5	14	5.096	5.096	10.192	7.644	2.548	10.192
38	Đường N1		358	7				3,5	3,5	14	2.506	2.506	5.012	3.759	1.253	5.012
39	Đường N10		499	7				3,5	3,5	14	3.493	3.493	6.986	5.240	1.747	6.986
40	Đường N11		130	7				3,5	3,5	14	910	910	1.820	1.365	455	1.820
41	Đường N16		837	7				3,5	3,5	14	5.859	5.859	11.718	8.789	2.930	11.718
42	Đường N17		309	7				3,5	3,5	14	2.163	2.163	4.326	3.245	1.082	4.326
43	Đường N18		1106	7				3,5	3,5	14	7.742	7.742	15.484	11.613	3.871	15.484
44	Đường N19		2900	7				3,5	3,5	14	20.300	20.300	40.600	30.450	10.150	40.600
45	Đường N21		821	7				3,5	3,5	14	5.747	5.747	11.494	8.621	2.874	11.494

*Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035*

46	Đường N22		424	7				3,5	3,5	14	2.968	2.968	5.936	4.452	1.484	5.936
47	Đường N4		175	7				3,5	3,5	14	1.225	1.225	2.450	1.838	613	2.450
48	Đường N5		413	7				3,5	3,5	14	2.891	2.891	5.782	4.337	1.446	5.782
49	Đường N7		373	7				3,5	3,5	14	2.611	2.611	5.222	3.917	1.306	5.222
50	Đường N9		156	7				3,5	3,5	14	1.092	1.092	2.184	1.638	546	2.184
51	Đường D20		432	7				3	3	13	3.024	2.592	5.616	4.536	1.296	5.832
52	Đường N13		348	7				3	3	13	2.436	2.088	4.524	3.654	1.044	4.698
53	Đường N3		176	7				3	3	13	1.232	1.056	2.288	1.848	528	2.376
	<b>Đường Nội Bộ</b>															
54	Đường N24		346	6				3	3	12	2.076	2.076	4.152	3.114	1.038	4.152
55	Đường D6-1		568	6				3	3	12	3.408	3.408	6.816	5.112	1.704	6.816
56	Đường N2		183	6				3	3	12	1.098	1.098	2.196	1.647	549	2.196
57	Đường N24		183	6				3	3	12	1.098	1.098	2.196	1.647	549	2.196
58	Đường Xuân Diệu		1321	6				3	3	12	7.926	7.926	15.852	11.889	3.963	15.852
59	Đường Ngô Mây		2016	6				3	3	12	12.096	12.096	24.192	18.144	6.048	24.192
60	Đường Đình Xuân Ba		200	6				3	3	12	1.200	1.200	2.400	1.800	600	2.400
61	Đường Hàn Mặc Tử		107	6				3	3	12	642	642	1.284	963	321	1.284
62	Đường Mai Xuân Thưởng		651	6				3	3	12	3.906	3.906	7.812	5.859	1.953	7.812
63	Đường 19 Tháng 5		197	6				3	3	12	1.182	1.182	2.364	1.773	591	2.364
<b>Tổng</b>			<b>37.667</b>								<b>287.713</b>	<b>273.361</b>	<b>561.074</b>	<b>431.570</b>	<b>136.681</b>	<b>568.250</b>

## **6. Bến xe**

- Điều chỉnh bến xe An Lão (KCN Gò Bù), quy mô cấp 4.
- Chuyển đổi bến xe hiện hữu tại khu vực cầu Sông Vó thành bến xe buýt.

## **7. Cầu, cống:**

Quy hoạch 5 vị trí cầu mới:

- Vị trí số 1, cầu số 1 nằm trên đường ĐT.638B băng qua sông Đinh.
- Vị trí số 2, cầu Suối Tre 1 nằm trên đường N6 băng qua suối Tre.
- Vị trí số 3, cầu Suối Tre 2 nằm trên đường Đinh Ruối băng qua suối Tre.
- Vị trí số 4, cầu sông Vó 2 nằm trên đường D24 băng qua sông Vó.
- Vị trí số 5, cầu Đập Dâng nằm trên đường N20 băng qua Sông Đinh, đề xuất quy hoạch thiết kế với cao trình thấp.

## **II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG**

### **1. Cơ sở thiết kế**

- Phương án Chuẩn bị đất xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão được nghiên cứu trên cơ sở các số liệu và tài liệu sau:
  - Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 28/03/2024 Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện An Lão đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.
  - Quyết định số 2915/QĐ-UBND ngày 09/09/2022 về việc phê duyệt Phương án ứng phó với tình huống khẩn cấp hồ chứa nước Đồng Mít, tỉnh Bình Định.
  - Quyết định số 3487/QĐ-UBND ngày 07/10/2015 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch thủy lợi tỉnh Bình Định giai đoạn 2015- 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/5.000 hệ tọa độ VN 2000.
- Bản đồ quy hoạch chung thị trấn An Lão đến năm 2035.
- Các số liệu về điều kiện tự nhiên của huyện An Lão và tỉnh Bình Định do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành của nhà nước.

## **2. Nguyên tắc thiết kế**

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.
- Xác định cao độ xây dựng cho các khu đô thị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với cấp đô thị, mức độ bảo vệ đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.
- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống suối, hồ chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.
- Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.
- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi:  $0,003 \leq id \leq 0,10$ .
- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,003 để đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Cao độ nền không chế xây dựng công trình trên đất liền, lục địa theo hệ cao độ quốc gia (VN.2000) được đo tại Hòn Dấu.
- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

## **3. Quy hoạch Chiều cao đất xây dựng (san nền)**

- Cao độ nền lựa chọn cho thị trấn An Lão áp dụng cho đô thị loại V (chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán là 10 năm (tương ứng P=10% đối với khu trung tâm, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp), 2 năm (tương ứng P=50% đối với khu cây xanh, công viên, TDTT), đảm bảo không bị ngập úng, ngập lũ, thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa dễ dàng. Cụ thể sau:
  - Cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq H_{max}$  lớn nhất (ứng với tần suất  $P = 10\%$ ) + 0,3m.
  - Đối với khu vực đô thị hiện hữu mật độ cao, trong quá trình chỉnh trang đô thị chủ yếu san lấp cục bộ để tạo hướng thoát nước, giữ nguyên cao độ hiện hữu trong khu vực.
  - Đối với khu vực xây dựng mới phương án san nền chủ yếu bám theo địa hình, giạt cấp nhằm giảm khối lượng đào đắp, hoặc san lấp cục bộ cho từng công trình.

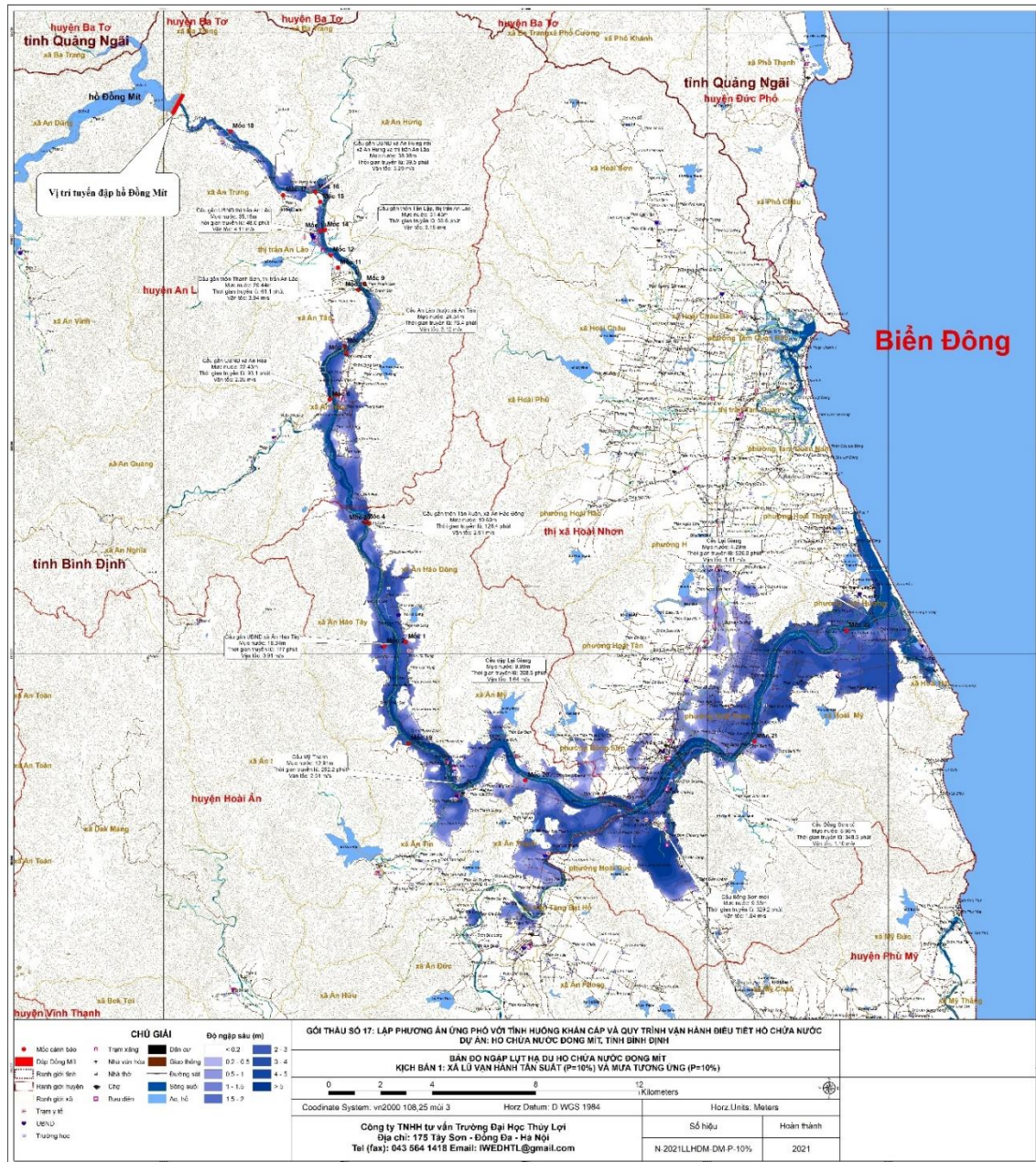


- Đối với khu vực địa hình có độ dốc cao, đất xây dựng ít thuận lợi, cần xây dựng mật độ thấp, các công trình kiến trúc có thiết kế gắn với kết hợp địa hình, tránh san lấp tạo mặt bằng để phá vỡ mặt phủ tự nhiên.
- Đối với khu vực đất trũng thấp, giải pháp san nền cục bộ khu vực xây dựng hiện hữu, san lấp tập trung tại các khu xây dựng mới.
- Hướng dốc chính cho toàn khu vực: từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

**Bảng 10: Mục nước lũ theo tính toán EEP hồ Đồng Mít**

STT	MỐC	MỤC NƯỚC LŨ (M)		
		NĂM 2017	NĂM 2020	P (10%)
1	01	38,4	36,2	39
2	02	-	33,8	37,1
3	03	34,3	32,5	35,2
4	04	30,4	24,2	31,4

- Tùy theo khu vực xây dựng, căn cứ vào mục nước lũ để khống chế cao độ san nền phù hợp cho khu vực.



*Bản đồ ngập lụt hạ du hồ chứa nước Đồng Mít  
Kịch bản: Xã lữ vận hành tần suất (P=10%) và mưa tương ứng (P=10%).*

#### 4. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa (thoát riêng) được xây dựng mới kết hợp với hiện hữu bằng công tròn bê tông cốt thép, tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền theo hướng chính từ Bắc Xuống Nam và từ Tây sang Đông. Thoát nước xuống sông Đình và sông Vô. Toàn bộ đô thị chia ra làm 3 lưu vực chính.

- Lưu vực số 1: Phía Tây Bắc thị trấn, hệ thống thoát nước mưa được xây mới kết hợp cống hiện hữu, thu gom sau đó thoát ra sông Vố, sông Đĩnh.
- Lưu vực số 2: Phía Đông Bắc thị trấn, hệ thống thoát nước mưa được xây mới kết hợp cống hiện hữu, thu gom sau đó thoát ra suối Tre, sông Đĩnh.
- Lưu vực số 3: Phía Nam thị trấn, hệ thống thoát nước mưa được xây mới kết hợp cống hiện hữu, thu gom sau đó thoát ra sông An Lão và kênh rạch trong khu vực.
- Hướng thoát nước mưa xây dựng hoàn toàn phù hợp với địa hình tự nhiên. Để bảo đảm thoát nước nhanh, không gây ngập úng cục bộ.

### 5. Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác

- Địa hình thị trấn bị chia cắt bởi sông và suối, cần có các giải pháp bảo vệ hành lang sông suối để giữ ổn định nền, tạo cảnh quan, như xây kè chắn kết hợp với việc làm đường giao thông cảnh quan hai bên bờ sông, suối.
- Cần sớm nghiên cứu đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu để giải quyết thoát nước cho toàn đô thị. Nạo vét sông Vố, suối Tre, suối Cái, ... và các suối hiện hữu trên địa bàn thị trấn tăng lưu lượng dòng chảy, thoát nước cho đô thị.

#### ❖ Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước:

- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống Q (L/s) được xác định theo công thức tổng quát sau:

$$Q = q \times F \times \beta \times \Psi$$

Trong đó:	<b>Q</b>	:	cường độ mưa (l/s/ha).
	<b><math>\beta</math></b>	:	Hệ số phân bố mưa, xác định theo Bảng 5 TCVN
	<b>F</b>	:	Diện tích lưu vực tính toán (ha).
	<b><math>\Psi</math></b>	:	Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P, xác định theo Bảng 1 TCVN 7957:2023.

- Cường độ mưa tính toán q (l/s/ha):

$$q = [A (1 + C \lg P) / (t + b)n] \times K$$

Trong đó:	<b>q</b>	:	cường độ mưa (l/s/ha).
	<b>t</b>	:	thời gian dòng chảy mưa (phút).
	<b>p</b>	:	chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm). Chọn P = 2 năm.
	<b>A, C, b, n</b>	:	tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương

theo phụ lục A TCVN 7957:2023. Khu vực dự án nằm gần TP. Quy Nhơn nên tham khảo số liệu mưa tại trạm để tính toán ( $C = 0,55$ ;  $b = 14$ ;  $n = 0,68$ ;  $A = 2610$ ).

**K** : hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy  $\geq 1$ , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực

- Tính toán thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán  $t$  (phút) để xác định cường độ mưa giới hạn

$$t = t_1 + mt_2$$

Trong đó: **t1** : thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và đến giếng thu nước mưa (phút) phụ thuộc vào chiều dài, độ dốc địa hình và mặt phủ

**t2** : thường lấy 10-15  
thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính

**m** : toán xác định theo chỉ dẫn điều 4.1.12 TCVN 7957:2023.

hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. Đối với cống ngầm  $m=2$ , mương máng  $m=1,2$ .

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và từ rãnh đến giếng thu nước mưa  $t_1$  (phút):

$$t_1 = t_0 + t_r$$

Trong đó: **t0** : thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh

**t<sub>r</sub>** : đường phố.  
thời gian nước mưa chảy từ rãnh đường phố đến giếng thu nước mưa.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường phố:

$$t_0 = 1.5n^{0.6} \times L^{0.6} / Z^{0.3} \times i^{0.5} \times I^{0.3}$$

Trong đó: **n** : hệ số nhám Manning.

**L** : chiều dài dòng chảy (m).

**Z** : hệ số mặt phủ, lấy theo Bảng 5 TCVN 7957:2023.

**I** : cường độ mưa của trận mưa thiết kế (mm/phút).

**i** : độ dốc bề mặt.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường  $t_1$  (phút):

$$t_r = 0,021 \times L_1/V_1$$

Trong đó: **L1** : chiều dài của rãnh (m)  
**V1** : tốc độ chảy ở cuối rãnh đường phố (m/s).

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 \times L_2/V_2$$

Trong đó: **L2** : chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);  
**V2** : tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

### ❖ Thống kê khối lượng

**Bảng 11: Tổng hợp khối lượng**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				VNĐ	VNĐ
1	D800	m	19425	1.500.000	29.137.500.000
2	D1000	m	3962	2.200.000	8.716.400.000
3	D1200	m	135	3.400.000	459.000.000
4	CỬA XÁ	Cái	39	10.000.000	390.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>38.702.900.000</b>

### III. ĐỊNH HƯỚNG CÁC CÔNG TRÌNH THỦY LỢI

- Tuyên truyền, phổ biến cho nhân dân chấp hành quy định bảo vệ công trình thủy lợi, bảo vệ môi trường, từng bước áp dụng tưới, tiêu tiên tiến, tiết kiệm nước trong sản xuất, canh tác.
- Tăng cường công tác trồng rừng, bảo vệ rừng đầu nguồn, phủ trồng đồi trọc để phòng ngừa lũ ống, lũ quét và sạt lở đất.
- Tăng cường công tác cảnh báo, dự báo bằng việc củng cố và nâng cấp các trạm thủy văn, xây dựng mô hình dự báo lũ.
- Nâng cao mức bảo đảm an toàn hồ chứa và nâng cao năng lực phòng lũ cho các hồ chứa có dung tích phòng lũ. Nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro thiên tai và an toàn đập bằng áp dụng công nghệ tiên tiến.
- Tổ chức cắm mốc hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, hành lang đê kè, hành lang bảo vệ nguồn nước theo luật định.

- Nâng cấp các công trình hồ chứa nước sông Vố,... và các trạm bơm phục vụ tưới ổn định, đảm bảo cho sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và phục vụ dân sinh.

- Nạo vét, kiên cố hóa các tuyến sông, suối chính, kênh chính, kênh nội đồng: sông An Lão, sông Đình, sông Vố...

- Đầu tư, nâng cấp các tuyến đê, kè sông để bảo vệ các khu vực xung yếu đông dân cư và các công trình hạ tầng quan trọng, bảo vệ bờ và ổn định lòng dẫn cho các sông và suối chính trên địa bàn huyện

**❖ Giai đoạn 2021-2025: 100,9 km chiều dài kiên cố**

- Hồ chứa: thực hiện tốt hơn công tác quản lý vận hành, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên gồm hồ Sông Vố..

- Đập dâng: Nâng cấp, sửa chữa đập dâng nhằm điều tiết nước tưới và tăng cường khả năng thoát lũ.

- Kênh mương: Xây dựng hệ thống kênh tưới hồ Đồng Mít dài 41km, diện tích tưới 165ha.

- Đê, kè: Xây mới đê, kè sông An Lão, sông Đình, sông Vố, kè chống sạt lở khu sản xuất và dân cư.

**❖ Giai đoạn 2026-2030: 262,8 km chiều dài kiên cố**

- Đê, kè: Tiếp tục xây mới đê, kè sông An Lão, sông Đình, sông Vố, kè chống sạt lở khu sản xuất và dân cư.

## **IV. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC**

### **1. Căn cứ thiết kế**

- Các chỉ tiêu kỹ thuật và cơ sở thiết kế, nhu cầu dùng nước
- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- TCVN 13606:2023 tiêu chuẩn cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.



## 2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế

- Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch như sau:

- Chọn các tuyến ống cấp nước phân phối chính D150 và các tuyến nhánh D100 cung cấp cho các công trình.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới cắt kết hợp với mạng vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục.

- Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lè đường cách mặt đất 0,7 – 1,0m và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1,3m/s (khi có sự cố cháy), áp lực trên mạng H=30m. Trước khi đưa vào sử dụng phải thử áp lực của đường ống xem đường ống trong mạng lưới có bị rò rỉ hay không.

## 3. Tính toán nhu cầu dùng nước

- Tiêu chuẩn cấp nước dân cư: 100 lít/người-ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước giai đoạn 2030 là  $Q = 1.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Tổng nhu cầu dùng nước giai đoạn 2035 là  $Q = 1.100 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Nguồn cấp nước: Tiếp tục sử dụng nhà máy nước Hồ Sông Vó.

- Giai đoạn 2035 : Nâng công suất lên  $4.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$  và mở rộng mạng đường ống của nhà máy nước Hồ Sông Vó để cấp cho thị trấn và đô thị An Hòa.

**Bảng Tính toán nhu cầu dùng nước**

Stt	Loại nhu cầu	Ký hiệu	Tiêu chuẩn		Quy mô					
					Giai đoạn 2030		Tổng nhu cầu	Giai đoạn 2035		Tổng nhu cầu
					Số lượng	Đơn vị	(m <sup>3</sup> /ngày)	Số lượng	Đơn vị	(m <sup>3</sup> /ngày)
1	Sinh hoạt	Q <sub>sh</sub>	100	l/người/ngày	4.800	người	480	5.500	người	550
2	Công cộng - Dịch vụ	Q <sub>ccdv</sub>	10	%Q <sub>sh</sub>			48			55
3	Tiêu thụ công nghiệp	Q <sub>TTCN</sub>	8	%Q <sub>sh</sub>			38,4			44
4	Cụm công nghiệp	Q <sub>CCN</sub>	25	m <sup>3</sup> /ha/0,8 diện tích			274			334
5	Rò rỉ + dự phòng	Q <sub>RRDP</sub>	15	%ΣQ			85			97
6	<b>Tổng nhu cầu</b>	<b>Q</b>					<b>925</b>			<b>1.080</b>
7	<b>Làm tròn</b>						<b>1.000</b>			<b>1.100</b>

#### 4. Quy hoạch hệ thống

- Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch như sau:

+ Chọn các tuyến ống cấp nước phân phối chính D150 và các tuyến nhánh D100 cung cấp cho các công trình.

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới cắt kết hợp với mạng vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục.

+ Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

+ Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,7 – 1,0m và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1,3m/s (khi có sự cố cháy), áp lực trên mạng H=30m. Trước khi đưa vào sử dụng phải thử áp lực của đường ống xem đường ống trong mạng lưới có bị rò rỉ hay không.

#### 5. Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy theo tiêu chuẩn QCVN 06:2022/BXD,  $q=15$ (lít/s) cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra là 1 đám cháy. Dựa vào hệ thống cấp nước chính bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa 2 trụ cứu hỏa khoảng 100 – 150m.

- Trong trường hợp có cháy lớn xảy ra, có thể bổ sung thêm nguồn nước mặt từ các sông, rạch trong khu quy hoạch.

**Bảng 13: Bảng tổng hợp khối lượng đường ống cấp nước xây dựng mới**

Stt	Chủng loại	Khối lượng (m)	Đơn giá/m (triệu)	Thành tiền (triệu)
1	Ống HDPE D100	14.458	0,2	2457,9
2	Ống HDPE D150	4.713	0,3	1319,6
3	Ống HDPE D200	2.668	0,5	1440,7
<b>Tổng cộng</b>				<b>5218,2</b>

- Tổng kinh phí xây dựng đường ống cấp nước mới là khoảng năm tỷ ba trăm triệu đồng.

## **V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, CHẤT THẢI RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**

### **1. Căn cứ thiết kế**

- Các chỉ tiêu kỹ thuật và cơ sở thiết kế
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật
- TCXD 7957-2023: Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình -Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 40:2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam về nước thải công nghiệp.
- Nghị định số: 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về Quản lý chất thải và phế liệu.

### **2. Tính toán lưu lượng thải nước**

- Chỉ tiêu thu gom nước thải sản xuất bằng 80% lưu lượng nước cấp.
- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch năm 2035 khoảng 900 m<sup>3</sup>/ngđ.

**Bảng 14: Bảng tổng hợp lưu lượng thoát nước, chất thải rắn và nghĩa trang**

Stt	Loại nhu cầu	Ký hiệu	Tiêu chuẩn		Tổng lưu lượng (m <sup>3</sup> /ngđ) (80% nước cấp)	Quy mô						Tiêu chuẩn CTR	Khối lượng CTR (tấn)	Tiêu chuẩn nghĩa trang	Diện tích nghĩa trang (ha)		
						Giai đoạn 2030		Tổng nhu cầu		Giai đoạn 2035						Tổng nhu cầu	
						Số lượng	Đơn vị	(m <sup>3</sup> /ngày)		Số lượng	Đơn vị					(m <sup>3</sup> /ngày)	
1	Sinh hoạt	Q <sub>sh</sub>	100	l/người.ngày	4.800	người	384		5.500	người	440		0,9 kg/ng.n g	8,96	0,04 ha /1000 ng (ha)	0,22	
2	Công cộng - Dịch vụ	Q <sub>ccdvs</sub>	10	%Q <sub>sh</sub>			38,4				44						
3	Tiểu thủ công nghiệp	Q <sub>TTCN</sub>	8	%Q <sub>sh</sub>			30,72				35,2						
4	Cụm công nghiệp	Q <sub>CCN</sub>	25	m <sup>3</sup> /ha/0,8 diện tích			274				334						
5	<b>Tổng nhu cầu</b>	<b>Q</b>					<b>727</b>				<b>853</b>						
6	<b>Làm tròn</b>						<b>800</b>				<b>900</b>						

### **3. Mạng lưới thu gom nước thải**

- Hệ thống công thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng.
- Công thoát nước bản là công tròn, sử dụng công bê tông cốt thép.
- Công được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn công tính đến đỉnh công tối thiểu là 0,7m và độ sâu tối đa không quá 6m.
- Các tuyến công hoàn toàn tự chảy với độ dốc tiêu chuẩn 1/D, vận tốc tối thiểu 0,4m/s.

### **4. Xử lý nước thải**

- Đối với nước thải sinh hoạt: được xử lý cục bộ qua bể tự hoại tại công trình trước khi thải ra hệ thống thu gom nước bản riêng sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải.
- Giai đoạn I : Bố trí trạm xử lý nước thải cho từng khu vực công suất từ 500-650m<sup>3</sup>/ngày.
- Giai đoạn II : Nâng công suất trạm xử lý nước thải số 2 lên 1.200m<sup>3</sup>/ngày thành trạm xử lý chung đặt tại phía đông nam của thị trấn. Chuyển đổi trạm xử lý nước thải số 1 và trạm xử lý hiện trạng tại thôn 2 thành trạm bơm cục bộ đưa về trạm xử lý nước thải chung.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải công nghiệp tại CCN Gò Bù.
- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt loại A theo QCVN 08-1:2018/BTN-MT (Chất lượng nước - Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt);
- Nước thải y tế phải được xử lý đạt loại A theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.
- Đối với cụm công nghiệp Gò Bù, bắt buộc xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát chung. Nước thải công nghiệp sau xử lý đạt chuẩn A theo QCVN 40/2011/BTNMT, quy chuẩn quốc gia về nước thải công nghiệp.

### **5. Quy hoạch thu gom chất thải rắn**

#### ***a. Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn***

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 0,9 kg/người.ngày; chất thải rắn công nghiệp 0,3 tấn/ha đất cụm công nghiệp.

- Tổng khối lượng chất thải rắn thu gom của khu quy hoạch khoảng 8,96 tấn/ngày.

**b. Thu gom và xử lý chất thải rắn**

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình nhằm giảm khối lượng xử lý, bố trí thùng rác có nắp đậy tại các góc đường cho nhóm nhà ở sau đó thu gom bằng các xe chuyên dụng đưa về khu xử lý CTR của huyện cách trung tâm thị trấn 2 km.

**6. Quy hoạch nghĩa trang**

- Vận động nhân dân không chôn cất người mất tại đất vườn tại nhà.
- Tiếp tục sử dụng nghĩa trang hiện hữu đến khi hết quỹ đất, không quy hoạch mở rộng.
- Sau năm 2035, sử dụng nghĩa trang nhân dân tại xã An Hưng.

**Bảng 15: Bảng tổng hợp khối lượng đường ống thoát nước thải:**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				VNĐ	VNĐ
1	CỔNG D300	m	21169	1,200,000	25.402.800.000
2	TRẠM XLNT		2	12.000.000.000	12.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					37.402.800.000

- Tổng kinh phí xây dựng đường ống thoát nước thải là khoảng ba mươi bảy tỷ năm trăm triệu.

**VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN**

**1. Cơ sở thiết kế**

- Đồ án được quy hoạch dựa trên các cơ sở sau:
  - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành.
  - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:23/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành
  - TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.



- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Ngày 26/02/2014, và NĐ51/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

## 2. Phụ tải điện

- Phụ tải điện thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định bao gồm ba thành phần chính: sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng, khu sản xuất công nghiệp.

- Phụ tải điện sinh hoạt dân dụng bao gồm đô thị, nông thôn, công trình công cộng, khu sản xuất công nghiệp tiêu chuẩn tính được lấy theo tập Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành.

**Bảng 16: Chỉ tiêu điện sinh hoạt:**

Stt	Chỉ tiêu	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
1	Điện năng (KWh/người.năm)	2.400	2.100	1.500	1.000
2	Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm)	3.000	3.000	3.000	3.000
3	Phụ tải (W/người)	800	700	500	330

**Bảng 17: Chỉ tiêu điện công trình công cộng:**

TT	Loại đô thị	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
1	Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	50	40	35	30

- Căn cứ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão, huyện An Lão được phê duyệt và theo tiêu chuẩn QCVN: 01/2021/BXD, chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng là 330W/người (1.000 kWh/người/năm), chỉ tiêu cấp điện cho công cộng khu vực đô thị (tính bằng % phụ tải điện sinh

hoạt dân dụng) là 30%, chỉ tiêu cấp điện khu công nghiệp 200kW/ha. Dưới đây là bảng tổng hợp phụ tải điện toàn khu như sau:

**Bảng 18: Tổng hợp phụ tải điện:**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	
			NĂM 2030	NĂM 2035
<b>I</b>	<b>dân dụng</b>			
1	Dân số	Người	4800	5500
2	Tiêu chuẩn cấp điện	KWh/ng/năm	1000	1000
3	Phụ tải bình quân	W/người	330	330
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3000	3000
5	Điện năng	KWh/năm	4800000	5500000
6	Công suất điện	kW	1584	1815
<b>II</b>	<b>công trình công cộng &amp; dịch vụ</b>		30% dân dụng	30% dân dụng
1	Điện năng	KWh/năm	1440000	1650000
2	Công suất điện	kW	475,2	544,5
<b>III</b>	<b>công nghiệp</b>		30% dân dụng	30% dân dụng
1	Diện tích đất	ha	13,7	16,7
2	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3000	3000
3	Điện năng	triệuKWh/năm	8,22	10,02
4	Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	200	200
5	Công suất điện	kW	2740	3340
<b>III</b>	<b>tổng (tính 5% dự phòng, 10% tổn hao, hệ số sử dụng 0.75)</b>			
1	Điện năng	triệuKWh/năm	5,382	6,167
2	Công suất điện	kW	4139	4916

### 3. Nguồn điện

- Theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Định giai đoạn 2016 đến 2025 định hướng đến 2035, theo chuyên đề phát triển điện lực trong QH Tỉnh đang trình duyệt nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ các công trình đầu mối sau:

- Nguồn cấp điện cho thị trấn An Lão, huyện An Lão là từ trạm biến áp 110/22kV Hoài Nhơn 2x25MVA. đến 2030 (25+63MVA) và được bổ sung nguồn từ trạm 110kV Hoài Ân dự kiến (40MVA).

- Giai đoạn 2025-2030 tùy thuộc và tình hình phát triển trong khu vực Huyện định hướng xây mới trạm nguồn 110kV An Lão 40MVA nằm trên địa bàn xã, cấp điện cho các phụ tải trong Huyện và bổ sung nguồn cho khu vực Hoài Nhơn và Hoài Ân.

- Ngoài ra, trên địa bàn tiếp tục hoạt động 2 nhà máy Thủy Điện Nước Xáng và thủy điện Đồng Mít (tổng CS 19,5MW) hòa vào lưới quốc gia thông qua trạm 110kV Hoài Nhơn (giai đoạn sau thông qua trạm An Lão).

- Phát triển các thủy điện nhỏ có tiềm năng trên địa bàn huyện, trong đó xây dựng nhà máy thủy điện sông Vồ công suất 0,57 MW trên địa bàn thị trấn An Lão.

#### ***a. Lưới Cao thế***

- Trong khu quy hoạch thị trấn không có tuyến cao thế đi qua.

#### ***b. Lưới hạ thế:***

- Tuyến trung thế: Định hướng xây dựng và cải tạo lưới điện: cấp điện áp 35/22kV được chuẩn hóa cho phát triển lưới điện trung áp trên địa bàn tỉnh.

- Các đường trục trung thế mạch vòng ở chế độ làm việc bình thường mang tải từ (60 – 70) % so với công suất mang tải cực đại cho phép của dây dẫn.

- Tại khu vực thị trấn và khu vực đông dân cư, các nhánh rẽ cấp điện cho trạm biến áp có thể sử dụng cáp ngầm hoặc cáp bọc cách điện, cáp vặn xoắn trên không để bảo đảm an toàn và mỹ quan đô thị.

- Khu vực quy hoạch: đường trục sử dụng dây nhôm lõi thép có tiết diện  $\geq 185\text{mm}^2$ . Đường nhánh chính cấp điện 3 pha và 1 pha dùng dây nhôm lõi thép có tiết diện  $\geq 95\text{mm}^2$ . Bán kính cấp điện nhỏ hơn 300m.

#### ***c. Trạm hạ thế***

- Trạm trên cột và trạm giàn: sử dụng cho các cụm dân cư nông thôn, các khu vực ngoại thị đồng bộ với lưới điện trên không.

- Khu vực khu dự án dân cư mới, khu trung tâm thị trấn sử dụng các máy biến áp 3 pha có công suất từ 160kVA đến 800kVA.

- Khu vực dân cư mật độ thấp sử dụng các máy biến áp 3 pha có công suất từ 50kVA đến 250kVA, hoặc máy biến áp 1 pha có công suất từ 25kVA đến 75kVA.

- Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng lớn được thiết kế phù hợp với quy mô phụ tải.

**d. Lưới hạ thế**

- Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.
- Lưới hạ thế được thiết kế hình tia trừ các phụ tải công nghiệp, dịch vụ thương mại, khu phố có yêu cầu đặc biệt thì phải thiết kế mạch vòng có liên kết dự phòng.
- Khu vực dân cư: sử dụng đường dây trên không có tiết diện đường trục  $\geq 120\text{mm}^2$ , tiết diện đường nhánh  $\geq 70\text{mm}^2$ , bán kính cấp điện từ 300m đến 500m.

**e. Lưới điện chiếu sáng**

- Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.
- Dây dẫn là loại cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) cho đường dây trên không cho khu vực ngoại thị, và cáp XLPE 0,6KV ruột đồng hoặc cáp Cu/PVC luồn trong ống HDPE chôn trong đất cho các tuyến điện ngầm cho khu vực trung tâm thị trấn.
- Đèn chiếu sáng là loại đèn Led hoặc sodium 220V hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn QCVN 07-2023/BXD. Sử dụng các thiết bị điều khiển giảm công suất chiếu sáng vào giờ thấp điểm để tiết kiệm năng lượng điện.

**4. Khái toán**

Stt	Tên hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (triệu đồng)
1	Tuyến 22KV (đường dây không)	km	15.728	1.000 triệu/km	1.572.860
	<b>Tổng cộng</b>				<b>1.572.860</b>

*Ghi chú: Bảng khái toán kinh phí trên không tính kinh phí xây dựng trạm hạ áp, tuyến cáp 0,4 kV cung cấp, chiếu sáng, phần này sẽ được tính vào quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.*

## VII. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC

### 1. Tiêu chuẩn áp dụng

- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ 32/2012/QĐ-TTg phê duyệt “Quy hoạch phát triển viễn thông và internet Việt Nam đến 2020”.
- Quyết định phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh Bình Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2025.
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union –Telecommunication Standardization Sector.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

### 2. Dự kiến nhu cầu

Căn cứ vào Quy hoạch phát triển viễn thông và internet Việt Nam:

- + Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 – 25 đường/100 dân.
- + Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15 – 20 thuê bao/100 dân.
- + Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 – 40 thuê bao/100 dân.
- + Tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 40 – 45%; Tỷ lệ hộ gia đình có truy cập Internet 35 – 40%; tỷ lệ người sử dụng Internet 55 – 60%.

### Bảng 19: Tính toán thiết bị thuê bao dự kiến khu quy hoạch

STT	Hạng mục	Số lượng (người, ha)	Dự kiến thuê bao (người-thuê bao/ha)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	5500	100 người/ 50 thuê bao	2750
2	Công nghiệp	16,7	10 thuê bao/ha	167
3	Tổng thuê bao		2917	
4	Dự phòng 10%		292	
<b>TỔNG NHU CẦU</b>			<b>3209</b>	

#### a. Chuyển mạch

- Nâng cấp trạm chuyển mạch chính thị trấn An Lão để phù hợp với sự phát triển. Xây mới các bộ tập trung thuê bao tại các khu dân cư mới.

### ***b. Truyền dẫn***

- Xây dựng tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.
- Nâng cấp dung lượng các tuyến truyền dẫn viễn thông liên tỉnh; đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng thông rộng trong tương lai.
- Nâng cấp, bảo vệ hạ tầng công trình các tuyến truyền dẫn viễn thông liên tỉnh.
- Mạng truyền dẫn nội tỉnh.
- Tạo điều kiện cho các cơ quan, đơn vị phát triển mạng truyền dẫn phục vụ nhiệm vụ chính trị, an ninh quốc phòng trên địa bàn theo nhu cầu.
- Mạng truyền dẫn thế hệ mới phải được áp dụng công nghệ truyền dẫn tiên tiến, có cấu trúc đơn giản.
- Mạng tiếp tục được nâng cấp trên cơ sở tuyến hiện có theo các trục quốc lộ và tuyến dọc đường dây tải điện.
- Xây dựng các tuyến cáp quang truyền dẫn dự phòng.
- Áp dụng kỹ thuật mới cho mạng chuyển tải. Số kênh quang đủ và cân bằng tất cả các bước sóng.
- Các vòng Ring được kết nối với nhau bằng thiết bị mới để thực hiện định tuyến luồng quang.
- Các tuyến cáp quang theo đường dây tải điện sẽ được bổ sung để dự phòng.

### ***c. Mạng ngoại vi***

- Tiến độ hạ ngầm cáp ngoại vi đảm bảo theo Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Bình Định đã được UBND tỉnh phê duyệt và có kế hoạch ngầm hóa và chỉnh trang mạng cáp thông tin trên địa bàn khu quy hoạch. Triển khai thu hồi các tuyến cáp đồng không sử dụng.
- Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.
- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí thi công.



- Các công bể cấp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng, theo quy chuẩn của ngành.
- Sử dụng các thiết bị vật tư đồng bộ với hệ chuyển mạch Neax 61.
- Cấp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có dầu chống ẩm đi trong ống bể PVC (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.
- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoài, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

#### ***d. Mạng di động***

- Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng đặt dọc theo trục đường, các khu đô thị nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị. Sử dụng loại trạm BTS đa năng nhỏ gọn, thân thiện với môi trường đảm bảo cảnh quan đô thị chuẩn A1a, A1b.
- Triển khai hệ thống thông tin mạng di động thế hệ mới (5G,...) để đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ, tốc độ truy nhập mạng, độ phủ sóng rộng.
- Triển khai hệ thống truy nhập Ring truyền tải đa dịch vụ với băng thông 10-100Gbps nhằm đảm bảo kết nối đa dịch vụ và đặc biệt với các dịch vụ internet trên di động như Video, Game, mạng xã hội...

#### ***e. Mạng Internet***

- Mạng internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo phương thức qua mạng nội hạt. Kết nối internet băng thông rộng. Đặc biệt khu vực dịch vụ này cần khai thác các điểm truy cập internet công cộng, với mỗi khu dịch vụ có một điểm truy cập.

#### ***f. Bưu chính, truyền thông***

- Phát triển mạng lưới bưu chính vươn đến tận các hộ gia đình, thôn, làng trên cơ sở hoàn thiện hệ thống mã đến địa chỉ gắn với số bản đồ V-Map.
- Phát triển hạ tầng bưu chính theo hướng đẩy mạnh chuyển đổi số trong bưu chính.
- Chuyển dịch từ dịch vụ bưu chính truyền thống sang dịch vụ bưu chính số, trong đó chú trọng các dịch vụ liên quan đến chính quyền điện tử và các dịch vụ mang tính hỗ trợ/logistics cho thương mại điện tử. Định hướng giai đoạn 2030 – 2050 mở rộng thêm 20 lên ít nhất 40 điểm phục vụ, đồng thời xây dựng lại, mở rộng, cải tạo, sửa chữa các điểm dịch vụ đảm bảo diện tích phục

vụ người dân tối thiểu tại trung tâm huyện là 200m<sup>2</sup> và các xã tối thiểu từ 100m<sup>2</sup> trở lên.

- Xây dựng hệ thống tuyên truyền ứng dụng công nghệ thông tin – viễn thông, đồng thời ứng dụng trên thiết bị di động thông minh để người dân tiếp nhận thông tin về chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật Nhà nước, thông tin chỉ đạo, điều hành cấp ủy, chính quyền cơ sở, các thông tin khẩn cấp về thiên tai, hỏa hoạn dịch bệnh trên địa bàn; kiến thức về khoa học kỹ thuật, gửi phản ánh, kiến nghị, đồng góp ý kiến, tiện ích và các dịch vụ thanh toán giúp người dân thực hiện các giao dịch trực tuyến thuận lợi.

### 3. Khai toán kinh phí

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (nghìn đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Tuyên 4 ống P 110x5mm	m	19.848	500.000	9.924
2	<b>Tổng kinh phí</b>				<b>9.924</b>

(Phần khai toán kinh phí không tính buroc, các tủ phối cáp, cáp quang, cáp đồng trục, cột ăng ten... Phần này sẽ được đầu tư bởi nhà đầu tư hoặc buro điện khu vực)

## VIII. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

### 1. Trong giai đoạn giải phóng mặt bằng, tạo ra quỹ đất sạch

- Thực hiện kế hoạch giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch, thực hiện tốt công tác tái định cư và hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng bởi dự án, đảm bảo cho các hộ dân di dời đến nơi ở mới có cuộc sống ổn định hơn so với trước khi thực hiện dự án.

- Thiết kế thi công hệ thống hạ tầng khu vực quy hoạch phải đồng bộ, tuân theo các quy chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng.

- Tổ chức thu gom và xử lý chất thải hợp lý, tránh phát tán ra môi trường xung quanh.

#### *a. Giảm thiểu ô nhiễm bụi*

- Bụi phát sinh chủ yếu do hoạt động của các phương tiện, thiết bị thi công, hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng, tồn trữ vật liệu cần được kiểm soát chặt chẽ bằng các biện pháp sau:

- Dùng xe quét rửa đường thay cho máy thổi bụi để không gây ô nhiễm xung quanh.
- Tất cả các xe chở vật liệu như cát, đá 1x2, đá 3x4, đá 4x6,... đều phải phun ướt và phủ bạt khi vận chuyển đến công trường.
- Xe bồn nước có mặt ở công trường thường xuyên tưới nước chống bụi.
- Các phương tiện vận chuyển phải được rửa sạch các bánh xe trước khi ra khỏi công trường để tránh ô nhiễm không khí và làm mất mỹ quan đô thị.
- Sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân công trường.
- Tưới nước tại khu vực phát sinh bụi (khu vực san lấp, thi công đường...) khi thời tiết nắng nóng, gió mạnh.
- Làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và chống bụi theo quy định.
- Thực hiện tiêu chuẩn so sánh QCVN 05:2009/BTNMT, TCVN 6438:2001.

***b. Giảm thiểu ô nhiễm không khí***

- Tất cả phương tiện vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn vận hành của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật, an toàn lưu thông và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.
- Thực hiện định kỳ bảo trì, kiểm tra thiết bị máy móc hoạt động thi công.
- Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố và cháy nổ.
- Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình.
- Không vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm.
- Có giải pháp giảm thiểu mùi hôi từ hoạt động nạo vét, thu gom chất thải tránh để lâu và phát tán vào môi trường xung quanh.
- Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.
- Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.
- Dùng bạt che các đồ vật và vỉa hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2008/BTNMT, QCVN 06:2008/BTNMT).

***c. Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn và rung***

- Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.

- Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.
- Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.
- Sử dụng tường bằng tôn cao 2 – 3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2 – 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 – 22 dBA.
- Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2008/BTNMT, QCVN 27:2008/BTNMT, TCVN 6962:2001.

***d. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải***

- Nước mưa chảy tràn:
  - + Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.
  - + Láng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.
  - + Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắc nghẽn cống.
- Nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng: Ở địa điểm chật hẹp đơn vị thi công không được tổ chức lán trại cho công nhân mà thuê trọ trong nhà dân để thi công công trình nhằm hạn chế phát sinh nước thải, rác thải.

***e. Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn***

- Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.
- Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với Đội thu gom rác sinh hoạt của địa phương đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

***f. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải xây dựng***

- Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạm thời trong khu vực dự án. Chất thải tái sinh tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép,... sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.

### ***g. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải nguy hại***

- Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại.
- Nâng cao nhận thức cho công nhân về các chất độc hại và chiến lược giảm thiểu rủi ro do chất thải nguy hại sinh ra trong quá trình xây dựng.
- Đào tạo cho công nhân về quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.
- Không chôn lấp/đốt dầu mỡ thải tại khu vực dự án.
- Hạn chế việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy móc thiết bị công trình tại khu vực dự án.
- Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

### ***h. Giảm thiểu các tác động khác***

- Khi mở công trường, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan chức năng: Cảnh Sát Giao Thông, chính quyền sở tại để có sự hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể về an toàn giao thông, an toàn môi sinh.
- Trên tuyến đường đang thi công phải đặt các biển báo và hàng rào phân luồng để hướng dẫn xe tải, xe hai bánh và đi bộ, không để vật liệu ra ngoài phạm vi hàng rào.
- Phải trang bị đèn báo hiệu công trường đang thi công tại địa điểm có khoảng cách an toàn để tránh tai nạn giao thông.

## **2. Trong giai đoạn đồ án quy hoạch chung đi vào hoạt động**

### ***a. Giảm chất thải rắn***

- Rác thải sẽ được phân loại và thu gom vào túi bọc hoặc thùng rác, không để lẫn lộn rác sinh hoạt và rác thải nguy hại, quá trình phân loại này được tiến hành ngay tại các hộ gia đình.
- Lập sơ đồ vận chuyển hợp lý để thu gom hết lượng rác trong ngày để giảm phát tán mùi hôi.
- Quản lý chặt chẽ các hóa chất độc hại như thuốc trừ sâu, thuốc diệt cỏ, sơn,...
- Mở các lớp hướng dẫn phân loại rác tại nguồn cho các hộ dân sống trong khu đô thị.

### ***b. Ô nhiễm không khí***

- Trồng cây xanh đường phố, sân vườn để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp đô thị.
- Phân luồng, tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt hệ thống biển báo an toàn giao thông, giảm tiếng ồn, giảm ùn tắc giao thông và giảm lượng khí thải.
- Tưới nước giảm bụi lúc trời nắng nóng và gió mạnh.

### ***c. Tiếng ồn và chấn động***

- Định kỳ tiến hành giám sát, kiểm tra tiếng ồn và xử phạt các phương tiện lưu thông sai quy định.
- Có biển báo giảm tốc độ, trồng các dải cây xanh hai bên đường để giảm tiếng ồn và chấn động đến khu dân cư.
- Hạn chế sử dụng máy đóng cọc bê tông, để gây chấn động và phát sinh tiếng ồn.

### ***d. Sức khỏe và an toàn giao thông***

- Lắp đặt các biển báo an toàn giao thông, tạo hành lang an toàn cho người đi bộ.
- Lắp đèn phản quang và lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng để đảm bảo an toàn cho người tham gia lưu thông.

### ***e. Các biện pháp khác***

- Chính quyền cần ban hành quy chế quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai theo quy hoạch được duyệt, tránh tình trạng xây dựng tràn lan.
- Khuyến khích người dân góp sức chỉnh trang đô thị theo mô hình “Nhà nước và nhân dân cùng làm”.

### ***f. Giải pháp môi trường nước***

- Nước thải từ hộ gia đình và các công trình thương mại dịch vụ được thu gom xử lý nên không còn gây ô nhiễm.

## **3. Chương trình quản lý giám sát môi trường**

### ***a. Nội dung giám sát***

- Giám sát tiến độ thực hiện của các dự án do chủ đầu tư chịu trách nhiệm, với sự tham vấn của tư vấn giám sát.
- Giám sát các biện pháp giảm thiểu tác động của nhà thầu: do tư vấn độc lập giám sát.



- Cộng đồng sẽ giám sát đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung trong suốt tiến trình thực hiện, nhằm đảm bảo các nguyên tắc an toàn môi trường.

- Giám sát chung của dự án: các cơ quan đơn vị có chức năng phối hợp kiểm tra định kỳ và lập báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và UBND Huyện để xử lý các phát sinh trong công tác bảo vệ môi trường.

***b. Giám sát môi trường không khí***

- Thực hiện 3 tháng/lần hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2009/BTNMT, QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.

***c. Giám sát chất lượng nước thải***

- Thực hiện 3 tháng/lần, hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

- Tiêu chuẩn so sánh: giá trị C cột A của QCVN 14:2009/BTNMT tại trạm xử lý nước thải.

***d. Giám sát chất thải rắn.***

- Kiểm tra định kỳ vị trí đặt các thùng chứa rác, công tác thu gom rác, phân loại rác, điểm tập kết và phương tiện vận chuyển.

- Tần suất giám sát: 02 lần/năm.

***e. Giám sát các hệ thống thoát nước.***

- Thực hiện chương trình quan trắc, bảo dưỡng thường xuyên và định kỳ đối với hệ thống thoát nước, nạo vét bùn thải lắng đọng để thông khai dòng chảy.

- Tần suất giám sát: 3 tháng/lần.

## CHƯƠNG VI

### QUY HOẠCH NGẮN HẠN VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

#### I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NGẮN HẠN ĐẾN NĂM 2030

**Bảng 20: Thống kê sử dụng đất giai đoạn 2030**

STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 2030		
		Dân số: 4.500-4.800 Người		
		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu đất dân dụng</b>	<b>329.88</b>	<b>158.34</b>	<b>10.99</b>
1	<i>Nhóm nhà ở</i>	<b>185.65</b>	<b>89.11</b>	<b>6.18</b>
1.1	<i>Nhà ở hiện hữu chỉnh trang</i>	143.48	68.87	
1.2	<i>Nhà ở quy hoạch mới</i>		20.24	
2	<b>Hỗ trợ nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>44.23</b>	<b>21.23</b>	<b>1.47</b>
3	Giáo dục	16.13	7.74	
4	Dịch vụ - công cộng khác	11.73	5.63	
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị		0.98	
6	Cây xanh sử dụng công cộng	10.90	5.23	
7	Giao thông	58.06	27.87	
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị		0.55	
<b>II</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>		<b>144.74</b>	<b>10.04</b>
1	Đất sản xuất công nghiệp		11.69	
2	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện)		4.15	
3	Trung tâm y tế		1.92	
4	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao		4.69	
5	Cây xanh chuyên dụng		65.32	
6	Di tích, tôn giáo		1.68	
7	An ninh, quốc phòng		4.62	
8	Giao thông đối ngoại		29.04	
9	Hạ tầng kỹ thuật khác		21.63	
<b>III</b>	<b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>		<b>1137.95</b>	<b>78.97</b>
1	Sản xuất nông nghiệp		355.46	
2	Nuôi trồng thủy sản		2.21	
3	Lâm nghiệp		666.71	
4	Đất chưa sử dụng		0	
5	Hồ, ao, đầm		28.53	
6	Sông, suối, kênh		85.04	
	<b>TỔNG</b>		<b>1441.03</b>	<b>100</b>

## **II. ĐỀ XUẤT CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐẾN NĂM 2030**

### **1. Công trình công cộng**

- Đầu tư xây dựng mở rộng công trình trường học mầm non tại khu vực đường Ngô Mây với diện tích mở rộng là 0.87ha
- Đầu tư xây dựng mới công trình trường chính trị (được di dời từ khu vực gần trường mầm non đường Ngô Mây sang khu phố Gò Bù) với diện tích xây dựng mới là 0,7ha
- Kêu gọi đầu tư các công trình thương mại, dịch vụ tại khu dân cư số 3; công viên cảnh quan tại Khu dân cư số 2, Khu dân cư số 3 và các khu vực ven sông Đính, sông Vó, suối Tre..
- Đầu tư xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng giáp công trình UBND thị trấn, diện tích 0.28ha
- Cải tạo, nâng cấp và đầu tư xây dựng một số công trình giáo dục, trạm y tế, sân vận động hiện hữu trong khu vực dân cư phát triển giai đoạn đầu theo quy hoạch đã xác định.
- Chỉnh trang chợ An Lão hiện hữu, tăng diện tích sàn thương mại, các hạng mục PCCC...
- Kè cây xanh tại các vị trí dọc sông Đính, sông An Lão, suối Tre và sông Vó.

### **2. Các dự án:**

- Từng bước xây dựng, cải tạo các khu dân cư, như khu dân cư khu phố 2, khu dân cư khu phố 9, khu dân cư khu phố Hưng Nhơn Bắc, khu dân cư khu phố Hưng Nhơn và khu dân cư trung tâm thị trấn dọc sông Đính.
- Hoàn thiện các quy hoạch chi tiết khu vực Đồng Vó, khu dân cư mới gắn liền khu sinh hoạt Cộng Đồng, khu dân cư Gò Bù và 2 quy hoạch chi tiết khu vực Hưng Nhơn.
- Kêu gọi đầu tư lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư số 3 tại phía Nam thị trấn giáp sông Vó và khu dân cư số 2 giáp suối Tre với các hạng mục xây dựng các khu dân cư, công trình công cộng thương mại, dịch vụ tại vị trí trung tâm Khu dân cư số 2 và khu dân cư số 3. Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư cũ...

### **3. Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Xây dựng tuyến Đường D24 từ điểm giao đường Mai Xuân Thưởng qua cầu sông Vó 2 nối dài đến cầu Trung Hưng. Tuyến đường này được xem là tuyến đường Tránh cho đô thị An Lão.

- Ưu tiên chỉnh sửa mở rộng lộ giới đường Tăng Bạc Hồ.
- Ưu tiên nối dài đường Đinh Ruổi đoạn từ đường N17 nối dài qua cầu suối Tre 2 tiếp nối đường bê tông đi về hướng cầu Trung Hưng.
- Xây dựng tuyến đường N19 từ điểm giao đường D24 đến đường D24 khu vực trạm y tế giáp UBND thị trấn An Lão.
- Ưu tiên xây dựng cầu suối Tre 2.

**Bảng 2. Bảng dự án ưu tiên đầu tư đến năm 2030**

STT	Danh mục dự án	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn
1	Xây dựng tuyến Đường D24 từ điểm giao đường Mai Xuân Thưởng qua cầu sông Vó 2 nối dài đến cầu Trung Hưng. Tuyến đường này được xem là tuyến đường Tránh cho đô thị An Lão.	35.200	Ngân sách tỉnh và vốn huyện
2	Ưu tiên chỉnh sửa mở rộng lộ giới đường Tăng Bạc Hồ.	6.900	Ngân sách tỉnh và vốn huyện
3	Ưu tiên nối dài đường Đinh Ruổi đoạn từ đường N7 nối dài qua cầu suối Tre 2 tiếp nối đường bê tông đi về hướng cầu Trung Hưng.	16.600	Ngân sách tỉnh và vốn huyện
4	Xây dựng tuyến đường N19 từ điểm giao đường D24 đến đường D24 khu vực trạm y tế giáp UBND thị trấn An Lão.	14.500	Ngân sách tỉnh và vốn huyện
5	Ưu tiên xây dựng cầu suối Tre 2.	-	Ngân sách tỉnh và vốn huyện
6	Trạm xử lý nước thải sinh hoạt	19.200	Ngân sách huyện
7	Trạm xử lý nước thải CCN Gò Bù	5.600	Ngân sách huyện
8	Xây dựng trạm trung chuyển rác	200	Ngân sách thị trấn

## **CHƯƠNG VII : KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **I. KẾT LUẬN**

- Quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Lão phù hợp với quy luật và thực tế phát triển tại địa phương, quy hoạch là cơ sở để chính quyền địa phương lập kế hoạch triển khai từng bước đầu tư xây dựng đô thị một cách đồng bộ và hiệu quả.

- Đồ án quy hoạch được nghiên cứu dựa trên các điều kiện phát triển thực tế, các quy định, yêu cầu của Nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng nhằm mục tiêu định hướng phát triển thị trấn An Lão trong giai đoạn đến năm 2035.

- Việc đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch gắn liền với sự phát triển của các lĩnh vực kinh tế, xã hội, tạo động lực phát triển các ngành kinh tế chủ lực, từng bước chuyển đổi cơ cấu kinh tế, phát triển mạnh lĩnh vực công nghiệp và thương mại, dịch vụ, du lịch nâng cao chất lượng đời sống nhân dân trong khu vực quy hoạch nói riêng và trên địa bàn huyện nói chung.

### **II. KIẾN NGHỊ**

- Kiến nghị các cấp, các ngành có kế hoạch quản lý quá trình đầu tư xây dựng trên địa bàn, tránh hiện tượng xây dựng sai phép, xây dựng tự phát tạo nên bộ mặt đô thị thiếu mỹ quan.

- Kiến nghị các cơ quan quản lý trong lĩnh vực xây dựng tổ chức triển khai quy hoạch chi tiết cho các khu vực ưu tiên đầu tư phát triển nhằm có cơ sở để quản lý quỹ đất và có kế hoạch lập dự án đầu tư.

- Kiến nghị các cơ quan hữu quan tổ chức công bố quy hoạch và hướng dẫn cho người dân hiểu, thực hiện tốt các định hướng quy hoạch.

*PHỤ LỤC VĂN BẢN*



*PHỤ LỤC BẢN VẼ*