

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN**

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

Số: /UBND-KT

Tây Sơn, ngày tháng năm 2023

V/v xin ý kiến đồ án Điều chỉnh
Quy hoạch chung xây dựng xã
Tây Phú đến năm 2030

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng tỉnh về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị,

quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Ủy ban nhân huyện Tây Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh xem xét cho ý kiến về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Tây Phú đến năm 2030, với những nội dung sau (kèm theo bản vẽ và thuyết minh quy hoạch):

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Tây Phú đến năm 2030.

2. Địa điểm, quy mô ranh giới

2.1. Phạm vi ranh giới: Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của xã Tây Phú, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Bình Tường, thị trấn Phú Phong;
- Phía Nam: Giáp xã Canh Liên, huyện Vân Canh;
- Phía Đông: Giáp xã Tây Xuân;
- Phía Tây: Giáp xã Vĩnh An.

2.2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 6.021,33ha.

3. Dự báo về quy mô dân số

Dân số xã Tây Phú năm 2022 là 10.157 người; dự báo dân số xã Tây Phú đến năm 2030 khoảng 11.390 người.

4. Các chỉ tiêu xây dựng

4.1. Chỉ tiêu đất xây dựng

- Đất ở tại các khu dân cư mới: 28 - 45m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu: 5m²/người.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao tối thiểu: 2m²/người; đất cây xanh sử dụng công cộng tại các điểm dân cư nông thôn mới đạt tối thiểu 4m²/người.
- Đất giao thông đối ngoại: Theo quy hoạch của huyện và tỉnh.

4.2. Các chỉ tiêu kiến trúc:

- Nhà ở trong các thôn làng tầng cao từ 1 - 3 tầng.
- Nhà chia lô mặt đường và khu trung tâm tầng cao từ 1 - 5 tầng.
- Các công trình văn hóa, giáo dục tầng cao từ 1 - 3 tầng.
- Các công trình hành chính và các công trình công cộng khác tầng cao từ 1 - 3 tầng.
- Các công trình thương mại, dịch vụ tầng cao từ 1-8 tầng.

5. Nội dung điều chỉnh phát triển không gian xã

5.1. Khu trung tâm xã

- Khu trung tâm xã: Tại thôn Phú Thịnh và một phần thôn Phú Thọ, Phú Hiệp. Chức năng là khu trung tâm hành chính công cộng, thương mại - dịch vụ, tập trung các công trình trụ sở cơ quan hành chính, công cộng như: Trụ sở UBND và HĐND xã, trụ sở công an xã; công trình công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa,...), cây xanh, khu thể dục thể thao,...; khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn và các khu thương mại - dịch vụ như nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí,...

- Trong giai đoạn quy hoạch, tiến hành cải tạo, mở rộng và xây dựng mới các công trình cấp xã sau:

STT	Danh mục các công trình	Hiện trạng	Quy hoạch Năm 2030	Ghi chú
1	Trụ sở Ủy ban nhân dân xã	0,51	1,51	Nâng cấp mở rộng
2	Nhà làm việc công an xã	0	0,10	Bổ sung, xây dựng mới
3	Khu thể thao khu vực trung tâm xã (Sân thể thao + Nhà thi đấu đa năng)	0	1,00	Bổ sung, xây dựng mới
4	Công viên trung tâm xã	0	0,76	Bổ sung, xây dựng mới
5	Chợ Trung Tâm	0	1,30	Bổ sung, xây dựng mới
6	Trường tiểu học Số 1 Tây Phú - thôn Phú Thọ	0,66	1,53	Nâng cấp, mở rộng
7	Trường tiểu học Số 2 Tây Phú - thôn Phú Mỹ	0,55	0,80	Nâng cấp, mở rộng

5.2. Khu vực cấp thôn

- Khu dân cư nông thôn: Bao gồm các khu dân cư hiện hữu tập trung chủ yếu ở phía Tây thôn Phú Hiệp và phía Tây thôn Phú Thọ, thôn Phú Mỹ, thôn Phú Lâm, theo hình thái chính là nhà vườn kết hợp sản xuất nông nghiệp. Xây dựng bổ sung các công trình thiết yếu phục vụ đời sống nhân dân như chợ thôn, nhà văn hóa thôn, khu thể thao thôn, trường mẫu giáo thôn,...

- Hệ thống các công trình công cộng cấp thôn trong giai đoạn quy hoạch được cải tạo, mở rộng và xây dựng mới như sau:

STT	Tên công trình, dự án	Hiện trạng (ha)	Điều chỉnh quy hoạch (ha)	Ghi chú
1	Nhà văn hóa thôn Phú Lâm	0	0,20	Bổ sung, xây dựng mới
2	Nhà văn hóa thôn Phú Thịnh	0	0,70	Bổ sung, xây dựng mới
3	Nhà văn hoá thôn Phú Hiệp	0	0,35	Bổ sung, xây dựng mới

4	Nhà văn hóa thôn Phú Mỹ	0	0,18	Bổ sung, xây dựng mới
5	Hệ thống công viên cây xanh trong các khu dân cư mới	0	2,50	Bổ sung, xây dựng mới
6	Khu thể thao thôn Phú Thọ	0	0,18	Bổ sung, xây dựng mới
7	Khu thể thao thôn Phú Lâm	0	0,20	Bổ sung, xây dựng mới
8	Khu thể thao thôn Phú Thịnh	0	0,70	Bổ sung, xây dựng mới
9	Khu thể thao thôn Phú Hiệp	0	0,35	Bổ sung, xây dựng mới
10	Khu thể thao thôn khu vực Phú Mỹ	0	0,18	Bổ sung, xây dựng mới

5.3. Tổ chức sản xuất

5.3.1. Nông nghiệp: Trên cơ sở tiềm năng về sản xuất nông nghiệp, toàn xã có thể phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp chính như:

- Vùng sản xuất lúa: Tập trung sản xuất tại đồng Nà, đồng Lầy, đồng Cây Da, đồng Ông Cối, đồng Suối Trảy, rộc Địa, soi Cây Khế, khu vực Đá Hàn...
- Vùng trồng màu: Chủ yếu tại khu vực gò Đất Bầy, khu vực miếu Hà Bá, đồng Tranh, khu vực Lỗ Rằm,...
- Vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (trồng rau củ quả sạch) quy hoạch tại thôn Phú Hiệp với quy mô khoảng 10ha.

5.3.2. Chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản:

- Một số khu vực phía Tây Bắc thôn Phú Lâm và phía Tây Nam thôn Phú Hiệp phát triển kinh tế trang trại hộ gia đình (khuyến khích chăn nuôi gà đồi).
- Các ao mặt nước chuyên dùng không còn hiệu quả có thể chuyển sang nuôi trồng thủy sản; duy trì diện tích nuôi trồng thủy đảm bảo cải thiện đời sống nhân dân khu vực nông thôn.

5.3.3. Lâm nghiệp:

- Quy hoạch phát triển vùng trồng rừng tại núi Hòn Tráng, Lỗ Trình, Đồng Dài, Hồ Chùa, Lỗ Giang, Mặc Kính... tại thôn Phú Hiệp và thôn Phú Lâm.
- Khai thác trồng phủ kín toàn bộ quỹ đất rừng chưa sử dụng, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào trồng rừng; phát triển mô hình xen canh trên diện tích rừng cho hiệu quả kinh tế cao như chăn nuôi trâu, bò, lợn rừng...

5.3.4. Khu vực phát triển du lịch: Tận dụng cảnh quan ven sông Kút, quy hoạch các điểm du lịch như: Quy hoạch khu vực Sân gôn (Golf) và công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động kinh doanh sân gôn; quy hoạch khu du lịch ven sông Kút tại thôn Phú Lâm.

5.3.5. Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn: Quy hoạch Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn tại thôn Phú Hiệp, với quy mô diện tích đất quy hoạch khoảng 1,0ha.

Khu vực quy hoạch phát triển ưu tiên về: Thương mại (chuyên doanh bán buôn nông sản và vật tư nông nghiệp, chế biến bảo quản, kho bãi); về dịch vụ sản xuất nông nghiệp, tập trung phát triển các lĩnh vực (khuyến nông, bảo vệ thực vật, thú y, quản lý chất lượng, chuyển đổi số), dịch vụ thị trường (phân tích, dự báo thị trường; thông tin thị trường, xúc tiến thương mại; quản lý vệ sinh an toàn thực phẩm, quản lý chất lượng; bảo hiểm rủi ro, phòng chống thiên tai; bảo vệ môi trường).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Các trục giao thông chính kết nối đối ngoại

- Trục chính Đông - Tây: Tuyến đường tránh phía Nam QL19 với lộ giới quy hoạch 45m (đã bao gồm đường gom và hành lang an toàn đường bộ).

- Trục chính Bắc - Nam: Tuyến đường kết nối tuyến QL19 vào khu thắng cảnh Hàm Hô với lộ giới 30m.

6.1.2. Các trục giao thông chính khu đô thị Phú Hòa và các tuyến đường giao thông nông thôn khác:

- Quy hoạch các trục chính khu đô thị Phú Hòa quy hoạch lộ giới từ 18 - 30m kết nối với các trục chính xã.

- Hệ thống đường giao thông trong các khu dân cư quy hoạch mới có lộ giới như sau:

+ Đường trục chính khu dân cư có lộ giới 18m - 24m; bố trí đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường kết nối khu vực trong khu dân cư có lộ giới 16m - 18m; bố trí đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đường nội bộ khu dân cư có lộ giới từ 12m - 16m; bố trí đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đường liên xã, liên thôn: Quy hoạch các tuyến đường liên xã, thôn lộ giới từ 14m đến 28m.

6.2. Các yếu tố quy hoạch hạ tầng khác (thoát nước mưa, tiêu thoát nước lũ, cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang) được thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ quy hoạch kèm theo.

7. Bảng tổng hợp quy hoạch cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch (toàn bộ ranh giới hành chính của xã Tây Phú) là 6.021,33 ha; đất đai được bố trí cụ thể như sau:

Stt	Thành phần đất	Quy hoạch NTM đã phê duyệt		Hiện trạng		Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	6.018,00	100	6.021,33	100	6.021,33	100
I	Đất nông nghiệp	5.365,64	89,16	5.519,24	91,66	5.292,99	87,90
1	Đất trồng lúa	450,86	7,49	465,74	7,73	409,17	6,80
1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	0	0,00	330,07	5,48	283,77	4,71
1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	0	0,00	135,67	2,25	125,41	2,08
2	Đất trồng cây hàng năm khác	539,38	8,96	490,13	8,14	379,40	6,30
3	Đất trồng cây lâu năm	93,17	1,55	374,13	6,21	331,20	5,50
4	Đất rừng phòng hộ	2.304,30	38,29	2.323,56	38,59	2.323,56	38,59
5	Đất rừng sản xuất	1.970,81	32,75	1.865,46	30,98	1.830,08	30,39
6	Đất nuôi trồng thủy sản	0	0	0,22	0	0,22	0,00
7	Đất nông nghiệp khác	7,13	0,12	0	0	19,36	0,32
II	Đất phi nông nghiệp	402,25	6,68	450,15	7,48	692,04	11,49
1	Đất an ninh	0	0,00	0	0,00	0,60	0,01
2	Đất thương mại dịch vụ	0	0,00	10,26	0,17	96,16	1,60
3	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	11,04	0,18	4,52	0,08	6,02	0,10
4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	4,05	0,07	7,00	0,12	7,00	0,12
5	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	0	0,00	196,85	3,27	285,60	4,74
5.1	Đất giao thông	103,73	1,72	79,82	1,33	137,81	2,29
5.2	Đất thủy lợi	57,41	0,95	56,65	0,94	47,73	0,79
5.3	Đất cơ sở văn hóa	0,90	0,01	1,58	0,03	6,83	0,11
5.4	Đất cơ sở y tế	0,10	0,00	0,14	0,00	0,14	0,00
5.5	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	2,75	0,05	2,97	0,05	3,63	0,06
5.6	Đất cơ sở thể dục - thể thao	3,60	0,06	0,09	0,00	28,76	0,48
5.7	Đất công trình năng lượng	0,14	0,00	0,60	0,01	0,70	0,01
5.8	Đất công trình bưu chính viễn thông	0,02	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00
5.9	Đất có di tích lịch sử văn hóa	1,12	0,02	0,29	0,00	22,29	0,37
5.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0	0,00	0,16	0,00	0,16	0,00
5.11	Đất cơ sở tôn giáo	0	0,00	2,89	0,05	2,89	0,05
5.12	Đất làm nghĩa trang	55,14	0,92	51,53	0,86	41,91	0,70
5.13	Đất chợ	0,43	0,01	0,10	0,00	0,10	0,00
6	Đất sinh hoạt cộng đồng	0	0,00	0,10	0,00	0,10	0,00

7	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	0	0,00	0	0,00	0,11	0,00
8	Đất ở tại nông thôn	61,75	1,03	61,66	1,02	95,60	1,59
9	Đất ở tại đô thị	0	0,00	0	0,00	79,84	1,33
10	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0	0,00	0,70	0,01	0,70	0,01
11	Đất cơ sở tín ngưỡng	3,06	0,05	0,96	0,02	0,96	0,02
12	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	139,71	2,32	156,98	2,61	107,93	1,79
13	Đất có mặt nước chuyên dùng	18,24	0,30	11,11	0,18	4,03	0,07
14	Đất phi nông nghiệp khác	0,02	0,00	0	0,00	0	0,00
III	Đất chưa sử dụng	188,36	3,13	51,95	0,86	36,29	0,60
	Đất bằng chưa sử dụng	0	0,00	51,95	0,86	36,29	0,60

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tây Sơn.
- Đại diện Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Tây Phú.
- Đơn vị lập Thiết kế quy hoạch: Công ty cổ phần Tư vấn Đạt Phương.

Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn kính gửi Sở Xây dựng tỉnh xem xét cho ý kiến về đề án quy hoạch trên để làm cơ sở phê duyệt đề án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT huyện;
- UBND xã Tây Phú;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Văn Khánh