

**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 Xuân 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 06/5/2015 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 Xuân 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 Xuân 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 Xuân, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Thị trấn Phú Phong và xã Bình Hòa, huyện Tây Sơn.
- Phía Nam giáp: Xã Canh Liên, huyện Vân Canh.
- Phía Đông giáp: Xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn.
- Phía Tây giáp: Xã Tây Phú, huyện Tây Sơn.

2.2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 3.663,41 ha.

3. Dự báo về quy mô dân số

Dân số xã Tây Xuân năm 2021 là 5.711 người; dự báo đến năm 2030 dân số toàn xã vào khoảng 6.282 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: Dọc theo Quốc lộ 19 thuộc các thôn Phú An và Phú Hòa. 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 của xã: Trụ sở UBND và HĐND xã, trụ sở công an xã, các công trình dịch vụ công cộng hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa,...), cây xanh, khu thể dục thể thao,...; 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, quy hoạch điều chỉnh và xây dựng mới các công trình hạ tầng xã hội cấp xã sau:

STT	Hạng mục	Theo hiện trạng	Điều chỉnh	
		Diện tích m ²	Diện tích m ²	Nội dung quy hoạch
1	Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Tây Xuân	3.834,3	9.708	Đổi vị trí, xây dựng mới
2	Trụ sở Công an (trật tự, đội PCCC)	0	2.000	Bổ sung xây dựng mới
3	Sân thể thao trung tâm	0	7.014	Bổ sung xây dựng mới
4	Công viên trung tâm xã	0	9.271	Bổ sung xây dựng mới
5	Chợ (mới) thôn Phú Hòa	0	4.119	Bổ sung xây dựng mới
6	Khu xử lý nước thải toàn huyện	0	15.450	Bổ sung xây dựng mới

5.2. Khu vực phát triển nông thôn

- Khu dân cư nông thôn: Các khu dân cư hiện hữu tập trung ở thôn Đồng Sim; quy hoạch lấp đầy và bố trí thêm quỹ đất phát triển dân cư nông thôn.

- Trong giai đoạn quy hoạch, quy hoạch điều chỉnh và xây dựng mới các công trình hạ tầng xã hội cấp thôn sau:

Stt	Công trình	Quy mô (m ²)		Nội dung quy hoạch
		Hiện trạng	Điều chỉnh	
1	Nhà văn hóa thôn Đồng Sim	5.328	6.257	Chỉnh trang mở rộng
2	Sân thể thao thôn Đồng	3.945,8	4.560	Chỉnh trang mở rộng

	Sim			
3	Điểm trường mẫu giáo thôn Đồng Sim	2.628,7	2.869	Đổi vị trí, xây dựng mới
4	Sân Thể thao thôn Phú Hòa	0	6.468	Bổ sung xây dựng mới

5.3. Tổ chức sản xuất

5.3.1. Khu vực phát triển công nghiệp:

- Khu vực phát triển công nghiệp nằm ở phía Đông Nam thôn Phú An, dọc theo tuyến tránh Quốc lộ 19.

- Phát triển các cụm công nghiệp hiện có trên địa bàn gồm: Cụm công nghiệp Tây Xuân khoảng 52ha, cụm công nghiệp Phú An khoảng 38ha, cụm công nghiệp Cầu Nước Xanh khoảng 12,5ha. Dự kiến mở rộng, phát triển thêm đất công nghiệp trong giai đoạn dài hạn xung quanh các cụm công nghiệp hiện hữu và phát triển mở rộng công nghiệp mới khác với khoảng 56,8ha.

5.3.2. Khu vực phát triển nông nghiệp: Quy hoạch các khu vực phát triển nông nghiệp như sau:

- Khu vực chuyên trồng lúa nước, nằm học hai bên đường bê tông hiện trạng nối từ Quốc lộ 19 vào làng Cam phân ranh giới thôn Đồng Sim.

- Khu vực trồng cây ăn quả tập trung ở các khu vực nằm xem kẽ với các khu vực trồng lúa dọc hai bên đường bê tông hiện trạng nối từ Quốc lộ 19 vào làng Cam và mở rộng về phía Nam thuộc thôn Đồng Sim.

- Khu vực phát triển lâm nghiệp sản xuất tập trung chủ yếu tại khu vực núi An Tượng về phía Nam, vùng lõi giáp làng Cam và mở rộng theo hướng Đông - Tây thôn Đồng Sim; đất rừng phòng hộ quy hoạch khu vực phía Nam thôn Đồng Sim.

- Khu vực phát triển nông nghiệp khác, bao gồm: Các khu vực trồng cây dược liệu tập trung tại thôn Đồng Sim và nằm phía Nam khu dịch vụ hỗ trợ phát triển nông nghiệp.

- Khu vực điểm chăn nuôi tập trung được quy hoạch phía Đông Bắc làng Cam thuộc thôn Đồng Sim với diện tích dự kiến khoảng 30,6ha.

5.3.3. 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 Đồng Sim, dọc theo tuyến đường bê tông hiện trạng nối từ Quốc lộ 19 vào làng Cam; với quy mô diện tích đất quy hoạch khoảng 10,7ha.

Là 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 chính đối ngoại:

- Trục chính Đông - Tây, gồm: Quốc lộ 19 với lộ giới 45m; tuyến đường tránh phía Nam Quốc lộ 19 với lộ giới 45m; tuyến đường nối xã Tây Phú - Bình Nghi (qua các cụm công nghiệp) với lộ giới 30m.

Trục chính Bắc - Nam: Tuyến đường lộ giới 30m từ Khu đô thị Phú Hòa đi xã Bình Thành.

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

- Quy hoạch các trục chính khu đô thị Phú An 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 Xuân) là 3.663,41 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		3.663,41	100,00	3.663,41	100,00	3.663,41	100,00
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	3.217,80	87,84	3.183,28	86,89	2.807,30	76,63
1	Đất sản xuất nông nghiệp	582,50	15,90	633,84	17,30	388,80	10,61
1.1	Đất trồng lúa	202,06	5,52	214,54	5,86	24,37	0,67
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	232,43	6,34	138,83	3,79	19,63	0,54
1.3	Đất trồng cây lâu năm	148,01	4,04	280,47	7,66	344,80	9,41
2	Đất lâm nghiệp	2.592,89	70,78	2.546,03	69,50	2.399,50	65,50
2.1	Đất rừng sản xuất	1.445,09	39,45	1.471,27	40,16	1.484,20	40,51
2.2	Đất rừng phòng hộ	1.147,80	31,33	1.074,76	29,34	915,30	24,98
3	Đất nông nghiệp khác	42,41	1,16	3,41	0,09	19,00	0,52
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	433,11	11,82	284,05	7,75	993,62	27,12
1	Đất ở	49,91	1,36	37,93	1,04	187,61	5,12
2	Đất chuyên dùng	383,20	10,46	246,12	6,72	806,01	22,00
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	0,89	0,02	0,39	0,01	0,97	0,03
2.2	Đất quốc phòng	4,10	0,11	4,10	0,11	-	-
2.3	Đất an ninh	-	-	-	-	0,20	0,01
2.4	Đất cụm công nghiệp	44,59	1,22	26,59	0,73	176,80	4,83
2.5	Đất thương mại dịch vụ	-	-	0,08	0,00	26,40	0,72
2.6	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	14,29	0,39	4,56	0,12	-	-
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	70,48	1,92	-	-	-	-
2.8	Đất xử lý chôn chất thải	8,71	0,24	1,51	0,04	25,00	0,68
2.9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1,01	0,03	1,01	0,03	1,01	0,03
2.10	Đất nghĩa trang	30,72	0,84	29,55	0,81	0,51	0,01
2.11	Đất sông, suối, hành lang cây xanh thoát lũ	94,11	2,57	94,30	2,57	115,50	3,15
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	8,77	0,24	8,77	0,24	-	-
2.13	Đất phát triển hạ tầng (công trình công cộng, cây xanh công cộng, giao thông...)	105,53	2,88	75,26	2,05	459,62	12,55
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	12,50	0,34	196,08	5,35	50,10	3,75

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 Xuân.

- Đơn vị lập Thiết kế quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Phương Việt.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Khánh