

**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 2022

V/v xin ý kiến đồ án Quy hoạch
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại
xã Tây Vinh năm 2020

Kính gửi: Sở Xây dựng 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định 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, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019;

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

Căn cứ Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 330/UBND-KTN ngày 14/4/2021 của UBND huyện Tây Sơn về việc cho chủ trương lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tây Vinh năm 2020;

Ủy ban nhân huyện Tây Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh xem xét cho ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tây Vinh năm 2020, với những nội dung sau:

1. Tên công trình: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tây Vinh năm 2020.

2. Địa điểm, phạm vi và ranh giới quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch, gồm 02 khu cụ thể như sau:

- Xóm 7, thôn Nhơn Thuận; Diện tích: 17.915,4 m². Có giới cận:

- + Phía Đông giáp : Khu dân cư
- + Phía Tây giáp : Khu dân cư
- + Phía Nam giáp : Khu dân cư
- + Phía Bắc giáp : Sông Du Lâm

- Khu Bờ Đổ xóm 8, thôn Nhơn Thuận; Diện tích 44.763,3 m²

- + Phía Đông giáp : Khu dân cư
- + Phía Tây giáp : Khu dân cư
- + Phía Nam giáp : Đất trồng lúa
- + Phía Bắc giáp : Khu dân cư

2.2. Tổng diện tích quy hoạch mới khoảng: 62.678,7 m² (6,27 ha).

3. Tính chất và mục tiêu lập quy hoạch

- Triển khai quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, xác lập quy mô quỹ đất, đáp ứng nhu cầu đất ở cho người dân và công trình công cộng, tạo nguồn tài chính để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời góp phần chỉnh trang đô thị.

- Quy hoạch xây dựng nhằm đảm bảo đồng bộ với khu đô thị, khu dân cư hiện hữu về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Khu xóm 7, thôn Nhơn Thuận	17.915,37	100,00	
1	Đất ở	9.164,00	51,15	54 lô
-	<i>Đất ở liền kề 01 (OLK-01)</i>	<i>5.174,49</i>		<i>32 lô</i>
-	<i>Đất ở liền kề 02 (OLK-02)</i>	<i>2.747,51</i>		<i>14 lô</i>
-	<i>Đất ở liền kề 03 (OLK-03)</i>	<i>1.242,00</i>		<i>08 lô</i>
2	Đất trụ sở (Nhà sinh hoạt xóm)	345,59	1,93	
3	Đất cây xanh	1.196,74	6,68	
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	7.209,04	40,24	

II	Khu Bờ Đổ xóm 8, thôn Nhơn Thuận	44.763,28	100,00	
1	Đất ở	25.567,75	57,10	152 lô
-	Đất ở liền kề 01 (OLK-01)	3.116,34		20 lô
-	Đất ở liền kề 02 (OLK-02)	3.968,00		26 lô
-	Đất ở liền kề 03 (OLK-03)	3.968,00		26 lô
-	Đất ở liền kề 04 (OLK-04)	2.455,70		15 lô
-	Đất ở liền kề 05 (OLK-05)	2.469,04		13 lô
-	Đất ở liền kề 06 (OLK-06)	7.125,35		39 lô
-	Đất ở liền kề 07 (OLK-07)	2.465,32		13 lô
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	19.195,53	49,20	
III	Tổng diện tích quy hoạch (I+II)	62.678,65		

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 824 người.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

5.1. Chỉ tiêu về đất ở quy hoạch mới

- Đối với nhà ở liền kề:

+ Mật độ xây dựng 90 %, hệ số sử dụng đất: 3,6.

+ Tầng cao xây dựng từ: 1 ÷ 4 tầng. Khoảng lùi mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi mặt sau 2m (đối với những lô đất đầu lung) và trùng với biên lô đất.

- Quy định cụ thể về kiến trúc:

+ Chiều cao cốt nền 0,2 ÷ 0,45m so với vỉa hè, chiều cao tầng 1: 3,9m ÷ 4,2m, chiều cao tầng còn lại 3,6m ÷ 3,9m.

5.2. Chỉ tiêu về đất công trình công cộng:

+ Mật độ xây dựng 70%, hệ số sử dụng đất tối đa: 2,1.

+ Tầng cao xây dựng từ: 1 ÷ 3 tầng.

5.4. Chỉ tiêu về đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật

Diện tích đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như xây dựng hệ thống đường giao thông gồm lòng đường, vỉa hè và hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, PCCC.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch San nền

- Khu quy hoạch xóm 7, thôn Nhơn Thuận:

+ Giải pháp san nền chủ yếu bám theo cốt đường giao thông hiện trạng, độ dốc bám theo địa hình để giảm thiểu khối lượng đào đắp, cụ thể hướng dốc san nền theo hướng Bắc – Nam và Tây sang Đông.

+ Chiều cao đắp trung bình khu quy hoạch từ $0 \div 2,0\text{m}$.

- Khu quy hoạch bờ Đổ xóm 8, thôn Nhơn Thuận:

+ Giải pháp san nền chủ yếu bám theo cốt đường giao thông hiện trạng, độ dốc bám theo địa hình để giảm thiểu khối lượng đào đắp, cụ thể hướng dốc san nền theo hướng Bắc – Nam và Tây sang Đông.

+ Chiều cao đắp trung bình khu quy hoạch từ $0 \div 2,0\text{m}$.

b. Thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch.

- Khu quy hoạch xóm 7, thôn Nhơn Thuận:

+ Hệ thống thoát nước mưa bao gồm hệ thống cống BTLT đường kính D400-D600-D800-D1000 và các hố ga thu nước mưa dọc theo trục đường chính và đường nội bộ, sau đó dẫn xả ra mương thoát nước hiện trạng gần nhất ở phía Đông khu đất.

Lưu vực thoát nước mưa được chia làm 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ nước mưa thu gom thuộc phía Bắc tuyến đường QH8 thu gom và dẫn về cửa xả 01, đoạn cuối tuyến có đường kính D1000mm.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ nước mưa được thu gom thuộc phía Nam tuyến đường QH8 thu gom và dẫn về cửa xả 2, đoạn cuối tuyến có đường kính D1000mm.

- Khu quy hoạch bờ Đổ xóm 8, thôn Nhơn Thuận:

+ Hệ thống thoát nước mưa bao gồm hệ thống cống BTLT đường kính D400-D600-D800 và các hố ga thu nước mưa dọc theo trục đường chính và đường nội bộ, sau đó dẫn xả ra mương thoát nước hiện trạng gần nhất ở phía Đông khu đất.

Lưu vực thoát nước mưa được chia làm 03 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ nước mưa thu gom tuyến đường QH3, QH7 và phía Tây tuyến đường Tây tỉnh được thu gom và dẫn về cửa xả 02 ra sông Du Lâm.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ nước mưa thu gom tuyến đường QH5, QH9 và phía Đông tuyến đường Tây tỉnh được thu gom và dẫn về cửa xả 01 ra sông Du Lâm.

+ Lưu vực 3: Toàn bộ nước mưa thu gom tuyến đường QH8 được thu gom và dẫn về cửa xả 04 ra khu vực bầu Sen hiện trạng.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng được các dòng chảy tự nhiên phù hợp với quy hoạch mặt bằng kiến trúc và sơ đồ đường giao thông.

- Độ dốc hệ thống cống thiết kế theo độ dốc tự nhiên của địa hình và đảm bảo điều kiện làm việc tự nhiên của cống bình thường, độ dốc đáy cống, đáy rãnh tối thiểu là $1/D$.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuân thủ theo quy hoạch giao thông tại đồ án Quy hoạch Đô thị Tây Sơn đến năm 2035.

- Giao thông đối nội:

* Khu quy hoạch xóm 7, thôn Nhơn Thuận:

Các tuyến đường nội bộ trong khu đất có lộ giới từ 14,0m đảm bảo kết nối giao thông thuận tiện có các mặt cắt giao thông như sau:

+ Mặt cắt 1-1: lộ giới đường 14,0m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới đường 14,0m (3,0m - 8,0m - 3,0m).

* Khu quy hoạch bờ Đò xóm 8, thôn Nhơn Thuận:

Các tuyến đường nội bộ trong khu đất có lộ giới từ 14,0m đến 16m đảm bảo kết nối giao thông thuận tiện có các mặt cắt giao thông như sau:

+ Mặt cắt 1-1: lộ giới đường 14,0m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới đường 16,0m (4,0m - 8,0m - 4,0m).

- Cao độ đường giao thông chủ yếu bám theo cao độ san nền khu quy hoạch, đảm bảo thoát nước mặt và thu gom nước thải, an toàn trong quá trình khai thác và sử dụng.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với tuyến ống cấp nước sạch nông thôn của huyện trong tương lai.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối, gần ngã 3, ngã 4 và dọc các tuyến đường. Khoảng cách giữa 02 trụ cứu hỏa là 150m.

- Lưu lượng nước chữa cháy sử dụng cho 01 đám cháy trong thời gian 03h tối thiểu là 10l/s.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt dự kiến 300m³/ngày đêm.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện có ở trên đường Tây Tĩnh.

- Xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi nổi trên vỉa hè.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch dự kiến cho khu xóm 7 là 254,66 KVA và khu bờ Đò xóm 8 là 666,7 KVA.

6.5. Thông tin liên lạc

Đề xuất phương án sử dụng cáp đi nổi theo các trụ điện dọc theo 02 bên đường trên các đường chính và đường nội bộ trong khu vực để cấp cho các đối tượng sử dụng.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi qua lắng lọc trong bể tự hoại của mỗi hộ gia đình được thu gom đưa về nhà máy xử lý trong tương lai theo định hướng quy hoạch chung của huyện trước khi thải ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến cho khu xóm 7 là 33m³/ngày đêm và khu bờ Đổ xóm 8 là 87m³/ngày đêm.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển về bãi xử lý chất thải rắn của huyện theo quy định.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt Thiết kế quy hoạch: UBND huyện Tây Sơn.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tây Sơn.

- Đại diện chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn.

- Đơn vị lập Thiết kế quy hoạch: Công ty TNHH Kiều Việt.

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;
- Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Văn Khánh