

**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 quy  
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư nông thôn tại xã  
Bình Nghi năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định 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 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 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 Bình Định 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Bình Nghi năm 2022, với những nội dung sau (*kèm theo bản vẽ và thuyết minh quy hoạch*):

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Bình Nghi năm 2022

**2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch**

- Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Bình Nghi, gồm 02 vị trí quy hoạch như sau:

+ Vị trí 01: Khu vực Đồng Tiến, thôn 1, xã Bình Nghi, có giới cận: Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng, phía Tây giáp Cụm Công nghiệp cầu Nước Xanh, phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng, phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng. Diện tích quy hoạch dự kiến: Khoảng 3,4ha.

+ Vị trí 02: Khu vực Hóc Lách, thôn Thủ Thiện Hạ, xã Bình Nghi, có giới cận: Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng, phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng, phía Nam giáp đường đất hiện trạng, phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng. Diện tích quy hoạch dự kiến: Khoảng 5,6ha.

- Tổng diện tích quy hoạch (02 vị trí): Khoảng 9,0ha.

**3. Tính chất và mục tiêu lập quy hoạch**

- Triển khai quy hoạch chi tiết Khu dân cư nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch; tạo quỹ đất xây dựng dân cư mới, bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội góp phần tạo động lực phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án đã, đang triển khai trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận theo hướng hiện đại và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng theo quy định.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:** Khu vực quy hoạch có tổng diện tích là 89.406,5m<sup>2</sup>, gồm 02 vị trí có cơ cấu sử dụng đất như sau:

**4.1. Vị trí 01 khu vực Đồng Tiến, thôn 1, xã Bình Nghi**

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất nhà ở</b>		<b>7.153,2</b>	<b>21,36</b>
1	Đất nhà ở liên kề	ONT-LK	7.153,2	
<b>II</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>24.265,7</b>	<b>72,44</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	DKV	5.934,0	
2	Đất đường giao thông	DGT	18.331,7	
<b>III</b>	<b>Đất nông nghiệp và đất khác</b>		<b>2.076,9</b>	<b>6,20</b>
1	Sông, suối, kênh, rạch	SON	2.076,9	
<b>Tổng diện tích nghiên cứu, lập quy hoạch</b>			<b>33.495,8</b>	<b>100,00</b>

**4.2. Vị trí 02 khu vực Hóc Lách, thôn Thủ Thiện Xạ, xã Bình Nghi**

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ(%)
<b>I</b>	<b>Đất nhà ở</b>		<b>20.754,5</b>	<b>37,12</b>
1.1	Đất nhà ở liên kề	ONT-LK	20.754,5	
<b>II</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>35.156,2</b>	<b>62,88</b>
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	DKV	6.700,7	
2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (XLNT)	DRA	421,5	
2.3	Đất đường giao thông	DGT	28.034,0	
<b>Tổng diện tích</b>			<b>55.910,7</b>	<b>100,00</b>
<b>Quy mô dân số</b>		<b>522</b>	<b>người</b>	

**5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Đảm bảo tuân thủ theo 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; 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.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1. Vị trí số 1 khu vực Đồng Tiến, thôn 1, xã Bình Nghi**

#### 6.1.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền quy hoạch chọn theo cao độ đường bê tông ở phía Đông và cao độ hiện trạng khu vực, hướng dốc san nền từ Đông sang Tây, cao độ quy hoạch điểm cao nhất +28,14m, điểm thấp nhất +24,00m.

- Thoát nước mưa:

+ Thoát nước bên ngoài: Cải tạo suối hiện trạng để thu nước từ lưu vực phía Nam thoát về phía Bắc.

+ Thoát nước nội bộ: Được chia làm 2 lưu vực; gồm: Lưu vực 1 (phía Đông suối hiện trạng) nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn D600 - D800 tập trung về phía Tây, xả ra suối hiện trạng; lưu vực 2 (phía Tây suối hiện trạng) nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn D600, tập trung về phía Đông, xả ra suối hiện trạng.

#### 6.1.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường bê tông hiện trạng bằng tuyến đường lộ giới 18,0m (4,0m - 10m - 4,0m).

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 14,0m (3,0m - 7,0m - 4,0m) kết nối với trục giao thông chính.

#### 6.1.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch khoảng 21 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Chờ đầu nối với đường ống cấp nước trên đường bê tông hiện trạng đi qua khu quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

#### 6.1.4. Cấp điện

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Tây khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 78kVA. Xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi nối.

#### 6.1.5. Thông tin liên lạc

Đường dây thông tin đi nối theo hệ thống điện, việc lắp đặt các đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

#### 6.1.6. Vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 80% theo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (không tính nước tưới cây, rửa đường). Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 14 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại tại các các hộ gia đình và tự chảy về phía Tây để xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung; nước thải được xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 144 kg/ngày.đêm. Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

## **6.2. Vị trí số 2 khu vực Hóc Lách, thôn Thủ Thiện Hạ, xã Bình Nghi**

### **6.2.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền quy hoạch chọn theo cao độ đường Quốc lộ 19 và cao độ hiện trạng khu vực, hướng dốc san nền từ Nam ra Bắc, cao độ quy hoạch điểm cao nhất +27,00m, điểm thấp nhất +22,95m.

- Quy hoạch thoát nước mưa

+ Thoát nước bên ngoài dự án: Bố trí tuyến mương bê tông B1.000 dọc ranh quy hoạch để thu nước từ phía Nam sau đó đấu nối vào tuyến cống D1.000 thoát về phía Bắc.

+ Thoát nước nội bộ: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn D600 - D1200 dọc theo các trục đường giao thông, thoát về phía Bắc.

### **6.2.2. Giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Đấu nối với tuyến đường Quốc lộ 19 bằng tuyến đường lộ giới 24,0m (4,0m - 7,0m - 2,0m - 7,0m - 4,0m).

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 18,0m (4,0m - 10,0m - 4,0m); 16,0m (4,0m - 8,0m - 4,0m) và 11,0m (2,0m - 7,0m - 2,0m) kết nối với trục giao thông chính.

### **6.2.3. Cấp nước**

- Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch khoảng 62 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Đấu nối với đường ống cấp nước trên đường Quốc lộ 19.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

### **6.2.4. Cấp điện**

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng đi qua khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 220kVA. Xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi nối.

6.2.5. Thông tin liên lạc: Đường dây thông tin đi nối theo hệ thống điện,

việc lắp đặt các đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

#### 6.2.6. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 80% theo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt. Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 40 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại tại các các hộ gia đình và tự chảy về phía Tây để xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung; nước thải được xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 418 kg/ngày đêm. Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

#### 7. 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 Bình Nghi.

- Đơn vị lập Thiết kế quy hoạch: Công ty TNHH TVXD Phương Việt Quy Nhơn.

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 Bình Nghi;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

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

**Nguyễn Văn Khánh**