

DỰ THẢO



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG  
HỘI QUY HOẠCH BÌNH ĐỊNH

ĐỊA CHỈ: SỐ 65 ĐƯỜNG VŨ BẢO, PHƯỜNG NGÔ MÂY, TP. QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH  
ĐIỆN THOẠI: 02566266699 - 0914014636 - EMAIL: tuvanhqh@gmail.com

## NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

*CÔNG TRÌNH:*

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG  
SUỐI NƯỚC NÓNG**

ĐỊA ĐIỂM

**XÃ VĨNH THỊNH – HUYỆN VĨNH THẠNH – TỈNH BÌNH ĐỊNH**

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ  
PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN VĨNH THẠNH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ  
XÂY DỰNG HỘI QUY HOẠCH BÌNH ĐỊNH

Bình Định, Tháng năm 2024.

# MỤC LỤC

<b>PHẦN I.....</b>	<b>1</b>
<b>I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>1</b>
<b>II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>2</b>
<b>PHẦN II .....</b>	<b>3</b>
<b>I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....</b>	<b>3</b>
<b>II. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU.....</b>	<b>4</b>
<b>III. CƠ SỞ BẢN ĐỒ .....</b>	<b>4</b>
<b>PHẦN III.....</b>	<b>5</b>
<b>I. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH.....</b>	<b>5</b>
1. Vị trí .....	5
2. Phạm vi ranh giới .....	5
<b>II. CÁC TÍNH CHẤT CHÍNH CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH .....</b>	<b>6</b>
1. Hiện trạng khu vực quy hoạch .....	6
2. Địa hình, địa mạo .....	6
3. Khí hậu .....	6
4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn .....	6
<b>III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG.....</b>	<b>7</b>
1. Hiện trạng sử dụng đất .....	7
2. Hiện trạng kiến trúc công trình .....	7
3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật .....	7
<b>IV. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN .....</b>	<b>8</b>
1. Thuận lợi .....	8
2. Khó khăn .....	8
<b>PHẦN IV.....</b>	<b>9</b>
<b>I. DỰ KIẾN CÁC KHU CHỨC NĂNG QUY HOẠCH.....</b>	<b>9</b>
<b>II. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH .....</b>	<b>9</b>
1. Chỉ tiêu sử dụng đất .....	9
2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.....	9
<b>III. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH .....</b>	<b>10</b>
<b>PHẦN V .....</b>	<b>13</b>
<b>I. HỒ SƠ SẢN PHẨM ĐỒ ÁN QUY HOẠCH .....</b>	<b>13</b>
1. Thành phần hồ sơ bản vẽ của đồ án quy hoạch.....	13

2. Thành phần hồ sơ văn bản.....	14
<b>II. DỰ TOÁN KINH PHÍ .....</b>	<b>14</b>
<b>PHẦN VI.....</b>	<b>15</b>
<b>I. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN .....</b>	<b>15</b>
<b>II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>15</b>
<b>III. KẾT LUẬN .....</b>	<b>15</b>

# PHẦN I

## SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH

### I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Vĩnh Thạnh là huyện nằm phía Tây của tỉnh Bình Định, giáp với bậc thềm Tây Nguyên, cách trung tâm tỉnh là TP Quy Nhơn khoảng 85 km thông qua tuyến ĐT 637. Là vùng có địa hình chuyển tiếp giữa hình thái cao nguyên và đồng bằng châu thổ sông Kôn nên huyện Vĩnh Thạnh có các điều kiện địa hình đặc thù gắn với cảnh quang núi rừng hùng vĩ. Khung thiên nhiên đa dạng gồm có di tích danh lam thắng cảnh, chuỗi hồ đập bậc thang trên sông Kôn (Hồ Định Bình – Hồ Vĩnh Sơn A – Trà Xom...) diện tích rừng tự nhiên lớn được bảo vệ rất tốt và nền văn hóa đặc sắc của đồng bào dân tộc Bana là một mảng ghép hoàn hảo, để hoàn thiện liên kết chuỗi sản phẩm du lịch cho vùng phía Nam của tỉnh Bình Định (Du lịch biển đảo – di tích – rừng, dã ngoại, cộng đồng, mạo hiểm,...). Trong những năm gần đây, Vĩnh Thạnh được nhiều du khách gần xa biết đến thông qua hình ảnh hoa trang rừng bên suối Tà Má, vườn hoa Anh Đào tại làng K3, Thành Tà Kơn tại làng K8, xã Vĩnh Sơn, suối nước nóng Vĩnh Thịnh, đây là những thuận lợi cơ bản để Vĩnh Thạnh phát triển du lịch, nhất là du lịch sinh thái gắn với việc bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, nâng cấp môi trường du lịch, trình độ dân trí, từng bước nâng cao vị thế du lịch huyện Vĩnh Thạnh.

Suối Nước Nóng Vĩnh Thịnh là điểm đến khá thu hút trong thời gian gần đây về du lịch ở huyện Vĩnh Thạnh nói riêng và tỉnh Bình Định nói chung. Với vẻ đẹp hoang sơ vốn có, là điểm đến thú vị cho những ai thích khám phá vẻ đẹp tự nhiên, hòa mình vào thiên nhiên núi rừng,... Việc du khách đến tham quan ngày càng đông tạo nên sự hình thành các sản phẩm du lịch qua hình thức tự phát, tự thích ứng, tự khai thác của người dân mang tính manh mún, nhỏ lẻ; nếu không có cơ chế điều phối, phối hợp, hướng dẫn kịp thời sẽ tạo ra các sản phẩm du lịch nhảm chán, phá vỡ tính đặc thù của địa phương, hạn chế thế mạnh vốn có. Vì vậy quy hoạch xây dựng và phát triển du lịch cộng đồng tại Suối Nước Nóng xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh là hết sức cần thiết nhằm phát huy tiềm năng, lợi thế nêu trên để phát triển hoạt động du lịch tại khu vực, tạo điểm đến mới hấp dẫn, thu hút du khách khi đến với Bình Định, đồng thời tạo cơ hội việc làm và nâng cao thu nhập cho người dân địa phương ở xã Vĩnh Thịnh nói riêng và khu vực huyện Vĩnh Thạnh nói chung.

Thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Thịnh đã được UBND huyện phê duyệt năm 2023, thời gian qua, chính quyền và nhân dân toàn xã đã tập trung xây dựng đầy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế, xã hội để theo kịp tốc độ phát triển của quá trình đô thị hóa nông thôn. Các tiêu chí xây dựng nông thôn mới dần được hoàn thành.

Hướng đến mục tiêu thiết lập các khu, điểm du lịch tại các khu vực có điều kiện thuận lợi phát triển của xã Vĩnh Thịnh, đồng thời xác lập quy mô quỹ đất

để chuyên mục đích sử dụng và quyền sử dụng đất, khai thác hợp lý quỹ đất ít có giá trị sử dụng nhằm tạo điều kiện cho du lịch, kinh tế và phát triển toàn huyện, Hội đồng nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã cho tại nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 16/9/2024 về phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhóm C khởi công mới sử dụng vốn đầu tư công ngân sách huyện Vĩnh Thạnh.

Căn cứ các tiền đề, cơ sở nêu trên, việc lập dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng suối Nước Nóng, tại xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh là hết sức cần thiết và cấp bách trong giai đoạn hiện nay.

## **II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035 đã được UBND huyện Vĩnh Thạnh phê duyệt theo quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 25/8/2023;

- Phát triển du lịch cộng đồng suối Nước Nóng tại xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh nhằm khai thác có hiệu quả tiềm năng du lịch của địa phương theo hướng giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, bảo vệ môi trường, giữ gìn và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên. Đẩy mạnh công tác xã hội hóa, kêu gọi thu hút đầu tư hình thành các điểm tham quan du lịch trọng tâm, nâng cao nhận thức của cộng đồng dân cư về phát triển du lịch góp phần xóa đói giảm nghèo ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số, tạo tiền đề cho phát triển kinh tế xã hội;

- Đầu tư cơ sở hạ tầng an toàn, thuận lợi để đảm bảo phát triển môi trường bền vững cho phát triển du lịch nhằm tạo động lực thu hút các nhà đầu tư tham gia đầu tư vào các lĩnh vực phát triển dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và khám phá trải nghiệm,... nhằm tăng thu hút với khách du lịch ngắn hạn và tạo điều kiện thuận lợi để đảm bảo lưu trú dịch vụ cho khách du lịch dài hạn tại địa phương;

- Tổ chức không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các điểm dân cư lân cận. Góp phần đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cho địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư theo quy định.

## **PHẦN II**

### **CÁC CĂN CỨ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

#### **I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 đặc thù và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định 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 Bình Định;
- Hướng dẫn số 38/HĐ-SXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng Bình Định hướng dẫn Lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;
- Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;
- Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh Phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;
- Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 16/9/2024 của HĐND huyện Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhóm C khởi công mới sử dụng vốn đầu tư công ngân sách huyện Vĩnh Thạnh;
- Thông báo số 1669-TB/TU ngày 05/11/2024 của Tỉnh Ủy Bình Định kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc thống nhất chủ trương để UBND huyện Vĩnh Thạnh tiến hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để kêu gọi đầu tư đối với các dự án: Khu du lịch sinh thái cộng đồng Tà Má – Hà Ri, Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng suối Nước nóng, Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng xã Vĩnh Sơn;
- Quyết định số 85/QĐ-BQL ngày 16/10/2024 của Ban QLDA ĐTXD và

PTQĐ huyện Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt Dự toán chi phí chuẩn bị đầu tư và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng suối Nước Nóng Địa điểm Xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh;

- Quyết định số 91/QĐ-BQL ngày 21/10/2024 của Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện Vĩnh Thạnh về việc chỉ định đơn vị nhận thầu của gói thầu: Tư vấn khảo sát bản đồ địa hình và lập nhiệm vụ quy hoạch. Công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng suối Nước Nóng, tại xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.

## **II. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU**

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế công trình khác có liên quan;
- Các tài liệu số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tình hình phát triển kinh tế xã hội của huyện Vĩnh Thạnh và các nguồn khác;
- Các số liệu về điều kiện tự nhiên, địa chất thủy văn ... do Trung tâm Khí tượng Thủy văn cung cấp.

## **III. CƠ SỞ BẢN ĐỒ**

- Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;
- Bản đồ khảo sát địa hình 1/500 các khu vực quy hoạch;

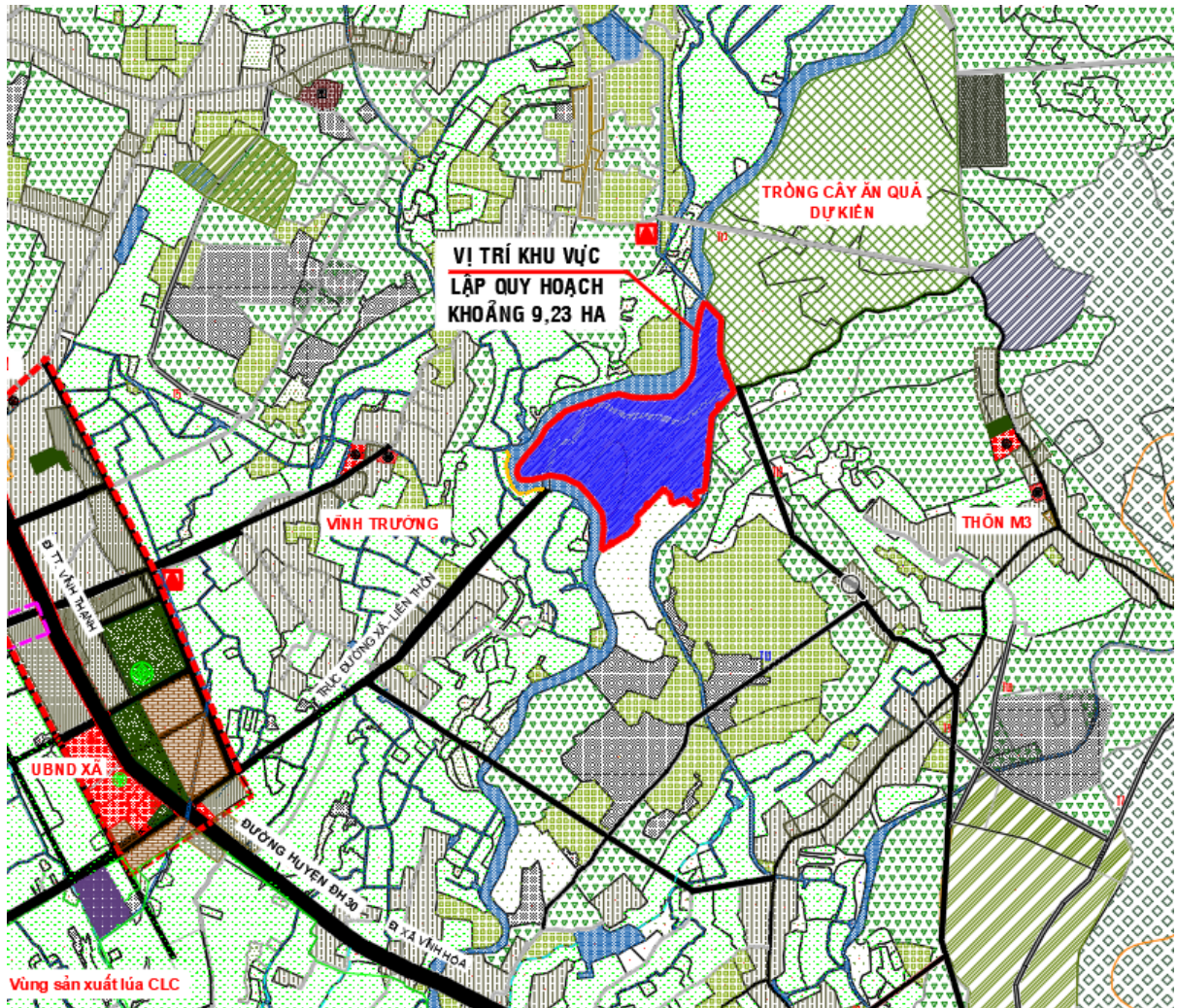
# PHẦN III

## NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

### I. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

#### 1. Vị trí

Vị trí: Khu đất lập quy hoạch tại xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.



*Vị trí khu đất lập quy hoạch*

#### 2. Phạm vi ranh giới

- Khu đất quy hoạch có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp : Đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp : Suối hiện trạng;
- + Phía Nam giáp : Suối hiện trạng và đất trồng chưa sử dụng;
- + Phía Bắc giáp : Suối hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 9,23ha.



## II. CÁC TÍNH CHẤT CHÍNH CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

### 1. Hiện trạng khu vực quy hoạch

Khu vực quy hoạch phần lớn là khu vực sản xuất nông nghiệp, trồng cây ăn trái và một phần là ao hồ nuôi thủy sản.

### 2. Địa hình, địa mạo

Địa hình miền núi, khá đa dạng và phức tạp, bị chia cắt bởi nhiều con suối: Suối Hòn Lập, Suối Gà, Suối Nước Lim. Độ cao thấp dần từ Đông Bắc, Đông sang Tây, đa phần là đất nông nghiệp, đất trồng và có một số ao hồ nên địa hình không bằng phẳng.

### 3. Khí hậu

Khu quy hoạch nằm trong khu vực nhiệt đới nóng ẩm, thuộc khí hậu ven biển Nam Trung Bộ, được chia làm 2 mùa rõ rệt trong năm. Mùa mưa kéo dài từ tháng 9 đến tháng 12, mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8.

- *Nhiệt độ không khí*: Theo số liệu thống kê hàng năm cho thấy nhiệt độ trung bình hàng năm dao động trong khoảng 20,1-26,1°C. Nhiệt độ cao nhất là 39°C; nhiệt độ thấp nhất là 16,5°C;

- *Lượng mưa*: Tổng lượng mưa trung bình năm là 2.000 - 2.400mm, mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 đến tháng 12, ngoài ra còn có thêm một mùa mưa phụ tháng 5 - 8 do ảnh hưởng của mùa mưa Tây Nguyên. Mùa khô kéo dài tháng 1 - 8;

- *Độ ẩm*: Độ ẩm trung bình trong năm khoảng 81%; tháng 10, tháng 11, tháng 12 là các tháng có độ ẩm trung bình cao nhất trong năm khoảng 92%; từ tháng 5 đến tháng 7 có độ ẩm trung bình thấp nhất khoảng 22,5%.

- *Gió, bão*: Vĩnh Thạnh nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông và gió mùa hạ.

+ *Gió mùa Đông*: Hướng gió thịnh hành thổi theo hướng Tây Bắc đến Bắc.

+ *Gió mùa hạ*: Hướng gió thịnh hành trong nửa đầu mùa hạ là hướng Đông đến Đông Nam và nửa cuối mùa hạ là hướng Tây đến Tây Nam. Tốc độ gió bình quân là 2,1m/s. Bão xuất hiện chủ yếu ở các tháng 9, 10 và tháng 11, trong đó có khả năng xảy ra bão tập trung vào tháng 10 là lớn nhất. Tuy nhiên, hiện tượng này diễn ra tương đối phức tạp và không theo quy luật của cả năm.

### 4. Địa chất công trình, địa chất thủy văn

- *Địa chất công trình*: Trong vùng nghiên cứu quy hoạch chưa có khoan thăm dò địa chất công trình. Vì vậy khi xây dựng công trình cần phải khoan thăm dò địa chất cục bộ để làm cơ sở thiết kế xây dựng.

- *Sông Kôn* là con sông lớn nhất của huyện, đoạn chảy qua địa bàn xã khoảng 6,6km; các suối lớn, nhỏ và hồ như: Suối Hòn Lập, Suối Gà, Suối Nước Lim ...nằm về phía Đông của xã, bắt nguồn từ dãy núi phía Đông của xã chảy ra sông Kôn, Hồ Hòn Lập được Công ty khai thác công trình thủy lợi

Bình Định quản lý thuộc địa phận của xã Vĩnh Thịnh có dung tích chứa khoảng 3,130 triệu m<sup>3</sup>. Nhìn chung hệ thống sông suối của xã phân bố tương đối đều, đây là nguồn nước quan trọng cung cấp cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

- Thủy văn khu vực chủ yếu là nước mặt vào mùa mưa theo các tuyến mương chảy vào suối.

### **III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG**

#### **1. Hiện trạng sử dụng đất**

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp (trồng màu, trồng cây ăn quả,...) đất ao hồ và mương thủy lợi, đường đất.

#### **2. Hiện trạng kiến trúc công trình**

Khu vực lập quy hoạch chỉ có các hạng mục công trình nhà tạm phục vụ cho việc canh tác nông nghiệp và nuôi thủy sản.

#### **3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

##### **3.1. Cao độ nền, thoát nước**

- *Cao độ nền*: Phần lớn diện tích trong khu quy hoạch là đất trồng màu, ao hồ cao độ tương đối không bằng phẳng. Khu vực lập quy hoạch là vùng đồi núi nên cao độ hiện trạng không đồng đều, cao độ cao nhất là + 57,86, cao độ thấp nhất là +43,87.

- *Thoát nước mưa*: Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên ra khu vực trũng của ruộng màu và thoát theo tuyến suối. Chưa có hệ thống thu gom nước mưa. Hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam.

##### **3.2. Giao thông**

- Hệ thống giao thông đối ngoại: là đường bê tông xi măng rộng 3m. Phía Nam khu vực quy hoạch là trục đường giao thông đối ngoại của khu vực kết nối với các tuyến đường giao thông trong xã và kết nối ra đường huyện ĐH30.

- Hệ thống giao thông đối nội: chủ yếu là đường bê tông xi măng rộng 3m, giáp phía Đông và phía Nam. Hệ thống giao thông chưa hoàn thiện.

##### **3.3. Cấp điện**

Hiện tại chưa có tuyến điện 22kV và tuyến điện 0,4kV trong khu đất lập quy hoạch.

##### **3.4. Cấp nước**

Hiện tại có hệ thống cấp nước sạch đã được nhà nước đầu tư cấp cho một số khu vực, còn lại vẫn dùng nước giếng.

##### **3.5. Thoát nước thải**

Hệ thống thoát nước thải chưa được đầu tư xây dựng tại khu vực quy hoạch, hiện trạng vẫn đang được xử lý cục bộ theo hình thức bể tự hoại.

### **3.6. Vệ sinh môi trường**

Khối lượng rác thải, chất thải rắn trong quá trình sinh hoạt của khu vực lập quy hoạch chưa được thu gom và tập trung về khu xử lý theo quy định, vẫn đang được xử lý cục bộ.

## **IV. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN**

### **1. Thuận lợi**

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí địa lý thuận lợi về cảnh quan thích hợp để phát triển dịch vụ - du lịch.

- Khu vực nghiên cứu thiết kế chủ yếu là đất nông nghiệp và ao hồ, nên khả năng giải phóng mặt bằng và đền bù là tương đối thuận lợi.

### **2. Khó khăn**

- Khu vực đồi dốc nên khó khăn trong việc không chế các cao độ thiết kế. Hệ thống HTKT khung chưa được đầu tư.

- Hiện tại, chưa có lưới điện đến khu đất quy hoạch, nên chi phí đầu tư phần cấp điện sẽ tốn kém hơn.

- Hệ thống hạ tầng, cấp thoát nước cho khu quy hoạch và khu vực lân cận chưa được đầu tư, sẽ dẫn đến khó khăn trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho đồng bộ toàn khu vực.

## PHẦN IV

### CÁC YÊU CẦU LẬP QUY HOẠCH

#### I. DỰ KIẾN CÁC KHU CHỨC NĂNG QUY HOẠCH

Trên cơ sở quỹ đất khu vực lập quy hoạch có khoảng 9,23 ha, tiến hành bố trí các khu chức năng như sau:

- Khu mặt nước: Bố trí chính trang và bảo vệ tuyến suối khoáng nước nóng để khai thác phục vụ du lịch.

- Khu dịch vụ du lịch: Bố trí quỹ đất xây dựng các công trình nhà quản lý điều hành, khu vật lý trị liệu, khu thương mại ( sản xuất, trưng bày, buôn bán đặc sản địa phương, hàng lưu niệm,...), khu lưu trú nghỉ dưỡng,...

- Khu cây xanh cảnh quan: Bảo vệ tôn tạo các khu vực cây xanh và hệ sinh thái hiện có. Bổ sung các khu vực trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan phục vụ du lịch.

- Khu phụ trợ HTKT: các bãi đậu xe, hệ thống công trình HTKT như: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom rác thải, pccc,...

- Dự kiến công suất phục vụ khách du lịch: 300-400 người/ngày.

#### II. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

##### 1. Chỉ tiêu sử dụng đất

Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu đảm bảo theo QCVN 01/2021/BXD được quy định cụ thể như sau: Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%.

##### 2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác có liên quan.

##### 2.1. Chỉ tiêu về cấp điện

- Phụ tải điện cho công trình xây dựng : 30W/m<sup>2</sup> sàn;
- Phụ tải điện chiếu sáng đường phố : 1W/m<sup>2</sup>;
- Phụ tải điện chiếu sáng công viên vườn hoa : 0,5W/m<sup>2</sup>;
- Dự phòng + hao tổn : 10%
- Hệ số đồng thời : Kđt = 0,6 - 0,7.

##### 2.2. Chỉ tiêu về cấp nước

- Nước cho các công trình xây dựng (Qcc) : 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm.
- Nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm.
- Nước rửa đường : 0,4 lít/ m<sup>2</sup>/ngày đêm.
- Nước thất thoát, rò rỉ : 10%SQcc.

### **2.3. Chỉ tiêu về thoát nước thải**

- Nước thải sinh hoạt cho các công trình xây dựng :  $\geq 80\%$  Qcc.

- Nước thấm thấu :  $10\% \Sigma Q$ .

Các chỉ tiêu công trình công cộng theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác có liên quan.

### **III. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH**

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo cảnh quan không gian sinh động, hài hòa và đồng bộ với khu vực dân cư hiện hữu. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; Thiết kế hệ thống cây xanh cảnh quan và phát triển hệ thống cây xanh phù hợp với Quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các khu dân cư hiện hữu xung quanh. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

+ Xác định lưu vực thoát nước mưa, tính toán lưu lượng thoát nước cho toàn khu vực, từ đó đưa ra giải pháp thoát nước phù hợp với hệ thống kênh nước và các lưu vực đã xác định trong quy hoạch chung.

+ Xác định được vị trí đầu nối của hệ thống thoát nước mưa từ trong khu vực lập quy hoạch ra bên ngoài khu vực lân cận.

+ Định hướng đầu tư xây dựng hệ thống thu gom thoát nước mưa cho khu vực phù hợp với hệ thống thoát nước chung với các khu lân cận.

+ Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở thoát nước tự chảy.

- Quy hoạch san nền:

Xác định cốt xây dựng đảm bảo các điều kiện thoát nước theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, san nền cục bộ tại các vị trí xây dựng kiến trúc

công trình, giữ nguyên địa hình địa mạo tại các khu vực khác để tránh ảnh hưởng đến cảnh quan thiên nhiên.

- Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung xã Vĩnh Hiệp đã được phê duyệt, bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo kết nối với các tuyến đường giao thông đối ngoại theo định hướng chung của toàn khu.

+ Độ dốc dọc, bán kính đường cong bó vỉa tại các nút giao thông đảm bảo tuân thủ theo định hướng chung của đồ án quy hoạch chung đã phê duyệt.

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có).

- Quy hoạch hệ thống cấp nước:

+ Xác định nhu cầu sử dụng nước, nguồn cấp nước, vị trí đầu nối, quy mô công trình bể chứa nước sinh hoạt, bể chứa nước phục vụ công tác PCCC.

+ Định hướng hệ thống mạng lưới cấp nước cho sinh hoạt, cấp nước phục vụ cho công tác PCCC đảm bảo theo quy định.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện:

+ Định hướng bố trí tuyến cấp điện đảm bảo phục vụ cho việc vận hành cho toàn bộ hệ thống quản lý thuộc đồ án khu du lịch sinh thái cộng đồng suối Tà Má – Hà Ri.

+ Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện; vị trí đầu nối, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây và hệ thống chiếu sáng phục vụ cho đồ án sau khi được đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xác định nhu cầu sử dụng về hệ thống thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông cho hoạt động vận hành, trên cơ sở đó xác định được nguồn cung cấp, vị trí đầu nối và quy mô của hệ thống.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Khu vực quy hoạch mới sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải của khu vực thiết kế sẽ theo hệ thống thoát nước thải xây dựng mới đưa về bể xử lý cục bộ xử lý sau đó dự kiến đầu nối với hệ thống thoát nước chung của xã, nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các công trình tự hoại trước khi chảy vào hệ thống đường ống chung.

+ Xác định các chỉ tiêu về thoát nước, CTR, hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng (nước mưa riêng).

+ Căn cứ nhu cầu dùng nước, tính toán lượng nước thải hợp lý. Thiết kế mạng lưới đường ống thu gom nước thải của khu vực.

+ Xác định khu vực tập trung rác. Tính toán quy mô, lựa chọn vị trí và

phương án thu gom rác thải hợp lý.

6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

7. Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

## PHẦN V

# HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

## I. HỒ SƠ SẢN PHẨM ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án được thực hiện theo điều 29 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của 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.

### 1. Thành phần hồ sơ bản vẽ của đồ án quy hoạch

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung xây dựng khu chức năng (nếu có), sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.



k) Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch. Thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan theo tỷ lệ thích hợp.

## **2. Thành phần hồ sơ văn bản**

- Thuyết minh quy hoạch.
- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

## **II. DỰ TOÁN KINH PHÍ**

**Nguồn vốn:** Ngân sách huyện.

**Chi phí lập đồ án quy hoạch: 768.190.000 đồng. (Xem dự toán chi tiết kèm theo)**

*Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng chẵn.*

*Trong đó:*

- Lập thiết kế quy hoạch:	423.977.000 đồng
- Lập nhiệm vụ quy hoạch:	49.975.000 đồng
- Chi phí khảo sát địa hình:	76.285.000 đồng
- Chi phí khác:	217.953.000 đồng
+ <i>Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:</i>	<i>9.255.000 đồng</i>
+ <i>Thẩm định đồ án quy hoạch:</i>	<i>41.734.000 đồng</i>
+ <i>Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:</i>	<i>37.077.000 đồng</i>
+ <i>Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:</i>	<i>7.851.000 đồng</i>
+ <i>Công bố quy hoạch:</i>	<i>12.719.000 đồng</i>
+ <i>Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:</i>	<i>3.922.000 đồng</i>
+ <i>Cấm mốc giới quy hoạch (tạm tính):</i>	<i>100.000.000 đồng</i>
+ <i>Chi phí giám sát công tác khảo sát:</i>	<i>3.106.000 đồng</i>
+ <i>Chi phí thẩm định, kiểm tra, nghiệm thu kết quả KS:</i>	<i>2.289.000 đồng</i>

## **PHẦN VI**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **I. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

- Quý IV/2024: Trình thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.
- Hoàn thành hồ sơ sản phẩm thiết kế quy hoạch: 60 ngày làm việc sau khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

#### **II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch: UBND huyện Vĩnh Thạnh.
- Thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Vĩnh Thạnh.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Thạnh.
- Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng Hội Quy hoạch Bình Định.

#### **III. KẾT LUẬN**

Trên đây là nội dung Nhiệm vụ quy hoạch của đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Suối Nước Nóng. Kính đề nghị Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Vĩnh Thạnh thẩm định và trình UBND huyện Vĩnh Thạnh phê duyệt để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.