|  |  |
| --- | --- |
| LO GO CONG TY | CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG  **HỘI QUY HOẠCH BÌNH ĐỊNH**  ÑÒA CHÆ: SOÁ 65 ÑÖÔØNG VUÕ BAÛO, PHÖÔØNG NGOÂ MAÂY, TP. QUY NHÔN, TÆNH BÌNH ÑÒNH  ÑIEÄN THOAÏI: 02566266699 - 0914014636 - EMAIL: tuvanhqh@gmail.com  **––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––** |

DỰ THẢO

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

**CÔNG TRÌNH:** **QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DU LỊCH SINH THÁI CỘNG ĐỒNG TÀ MÁ – HÀ RI**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ VĨNH HIỆP, 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**

**Năm 2024**

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

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

**CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**KHU DU LỊCH SINH THÁI CỘNG ĐỒNG TÀ MÁ - HÀ RI**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ VĨNH HIỆP, HUYỆN VĨNH THẠNH, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Cơ quan tổ chức lập quy hoạch**  **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN**  **ĐTXD VÀ PTQĐ HUYỆN VĨNH THẠNH**  **GIÁM ĐỐC**  **Lê Văn Đính** | **Đơn vị tư vấn**  **CÔNG TY CỔ PHẦN TVTKXD**  **HỘI QUY HOẠCH BÌNH ĐỊNH**  **GIÁM ĐỐC**  **Võ Công Tuấn** |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Thành phần thực hiện*** | | |
| Quản lý kỹ thuật | : | THS.KS. Đinh Thị KimVân |
| Trưởng phòng tư vấn | : | KS. Võ Sĩ Trình |
| Chủ nhiệm đồ án | : | THS.KTS. Võ Công Tuấn |
| Chủ trì thiết kế quy hoạch Kiến trúc | : | THS.KTS. Võ Công Tuấn |
| Chủ trì thiết kế quy hoạch San nền + Giao thông | : | KS. Lê Thúc Thuần |
| Chủ trì thiết kế quy hoạch Cấp điện | : | KS. Hồ Minh Trí |
| Chủ trì thiết kế quy hoạch Cấp - Thoát nước | : | KS. Võ Văn Tầng |

MỤC LỤC

PHẦN I. [SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH 1](#_Toc181862934)

[I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH 1](#_Toc181862935)

[II. TÍNH CHẤT MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH 2](#_Toc181862936)

PHẦN II. [CÁC CĂN CỨ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH 3](#_Toc181862938)

[I. CĂN CỨ PHÁP LÝ 3](#_Toc181862939)

[II. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU 4](#_Toc181862940)

[III. CƠ SỞ BẢN ĐỒ 4](#_Toc181862941)

PHẦN III. [NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH 5](#_Toc181862943)

[I. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ QUY HOẠCH 5](#_Toc181862944)

[1. Vị trí lập quy hoạch 5](#_Toc181862945)

[2. Phạm vi ranh giới 5](#_Toc181862946)

[3. Quy mô quy hoạch 5](#_Toc181862947)

[II. CÁC TÍNH CHẤT CHÍNH CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH 6](#_Toc181862948)

[1. Hiện trạng khu vực quy hoạch 6](#_Toc181862949)

[2. Địa hình, địa mạo 6](#_Toc181862950)

[3. Khí hậu 6](#_Toc181862951)

[4. Địa chất công trình, địa chất thuỷ văn 6](#_Toc181862952)

[III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG 7](#_Toc181862953)

[1. Hiện trạng sử dụng đất 7](#_Toc181862954)

[2. Hiện trạng kiến trúc công trình 7](#_Toc181862955)

[3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 7](#_Toc181862956)

[IV. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN 8](#_Toc181862957)

[1. Thuận lợi 8](#_Toc181862958)

[2. Khó khăn 8](#_Toc181862959)

PHẦN IV. [CÁC YÊU CẦU LẬP QUY HOẠCH 9](#_Toc181862961)

[I. DỰ KIẾN CÁC KHU CHỨC NĂNG QUY HOẠCH 9](#_Toc181862962)

[II. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH 9](#_Toc181862963)

[1. Chỉ tiêu sử dụng đất 9](#_Toc181862964)

[2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật 9](#_Toc181862965)

[III. CÁC YÊU CẦU LẬP QUY HOẠCH. 10](#_Toc181862966)

[PHẦN V](#_Toc181862967). [HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ 13](#_Toc181862968)

[I. HỒ SƠ SẢN PHẨM ĐỒ ÁN QUY HOẠCH 13](#_Toc181862969)

[1. Thành phần hồ sơ bản vẽ của đồ án quy hoạch 13](#_Toc181862970)

[2. Thành phần hồ sơ văn bản 14](#_Toc181862971)

[II. DỰ TOÁN KINH PHÍ 14](#_Toc181862972)

[PHẦN VI](#_Toc181862973). [TỔ CHỨC THỰC HIỆN 15](#_Toc181862974)

[I. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN 15](#_Toc181862975)

[II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 15](#_Toc181862976)

[III. KẾT LUẬN 15](#_Toc181862977)

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 Tà Má thuộc thôn Hà Ri, xã Vĩnh Hiệp, cách trung tâm huyện miền núi Vĩnh Thạnh khoảng 7km, nơi đây chủ yếu là người đồng bào dân tộc Ba Na sinh sống, bởi vậy suối Tà Má được bà con gìn giữ từ bao đời nay. Nhờ rừng và không gian cảnh quan được cộng đồng người Bana giữ gìn tốt, khu vực suối Tà Má còn nguyên vẻ đẹp tự nhiên. Suối Tà Má có hàng trăm gốc trang rừng, mọc hai bên dài khoảng 1km. Dọc hai bên suối Tà Má có rất nhiều cây trang rừng nở hoa, tạo nên khung cảnh tuyệt đẹp thu hút rất nhiều du khách đến đây tham quan, trải nghiệm. Môi trường cảnh quan về cơ bản còn hoang sơ, trong lành; khu vực chưa có dấu hiệu suy giảm hoặc xâm hại từ các hoạt động khai thác tài nguyên của con người hoặc phát thải trong hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế.

Khoảng đầu tháng 3 hằng năm là mùa hoa trang rừng bắt đầu nở rộ dọc hai bên bờ suối Tà Má ở làng Hà Ri, xã Vĩnh Hiệp, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định thu hút nhiều du khách đến ngắm hoa, chụp ảnh lưu niệm. Với 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 nhàm chán, phá vỡ tính đặc thù của địa phương, hạn chế thế mạnh vốn có.

Thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Hiệp đã được UBND huyện Vĩnh Thạnh phê duyệt năm 2023, thời gian qua, chính quyền và nhân dân toàn xã đã tập trung xây dựng đẩy 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 du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm tại các khu vực có điều kiện thuận lợi phát triển du lịch của xã Vĩnh Hiệp, đồng thời xác lập quy mô quỹ đất để chuyển mục đích sử dụng và quyền sử dụng đất, khai thác hợp lý quỹ đất ít có giá trị sử dụng nhằm tạo nguồn tài chính để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng. Hội đồng nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã cho chủ trương đầu tư các dự án nhóm C khởi công mới sử dụng vốn đầu tư công ngân sách huyện Vĩnh Thạnh tại Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 16/09/2024.

Căn cứ các tiền đề, cơ sở nêu trên, việc lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái cộng đồng Tà Má – Hà Ri là hết sức cần thiết và cấp bách trong giai đoạn hiện nay.

II. TÍNH CHẤT MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Hiệp, huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035 đã được UBND huyện Vĩnh Thạnh phê duyệt tại Quyết định số 1428/QĐ-UBND ngày 21/6/2023;

- Phát triển du lịch cộng đồng Suối Tà Má tại thôn Hà Ri, xã Vĩnh Hiệp, 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;

- Đầu tư cơ sở hạ tầng an toàn, thuận lợi, đảm bảo phát triển môi trường bền vững nhằm tạo động lực thu hút các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư vào các lĩnh vực phát triển các dịch vụ vui chơi giải trí, mở thêm các tour du lịch hấp dẫn nhằm thu hút và kéo dài thời gian lưu trú của du khách;

- Xác lập quy mô quỹ đất để chuyển mục đích sử dụng và quyền sử dụng đất, khai thác hợp lý quỹ đất ít có giá trị sử dụng nhằm tạo nguồn tài chính để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng. Định hướng sử dụng đất hợp lý hằng năm của xã;

- 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 lận cận;

- 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 1428/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND huyện Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Hiệp, huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;

- Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 16/9/2024 của Hội đồng nhân dân huyện Vĩnh Thạnh về việc 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 Uỷ Bình Định kết luận của Thường trực Tỉnh uỷ 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 89/QĐ-BQL ngày 17/10/2014 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 tư vấn xây dựng công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái cộng đồng Tà Má - Hà Ri, địa điểm: Xã Vĩnh Hiệp, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định;

Quyết định số 90/QĐ-BQL ngày 18/10/2014 của Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện Vĩnh Thạnh về việc chỉ định đơn vị nhận thầu tư vấn khảo sát lập bản đồ địa hình, lập nhiệm vụ 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 cộng đồng Tà Má - Hà Ri, địa điểm: Xã Vĩnh Hiệp, 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 Hiệp, huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch;

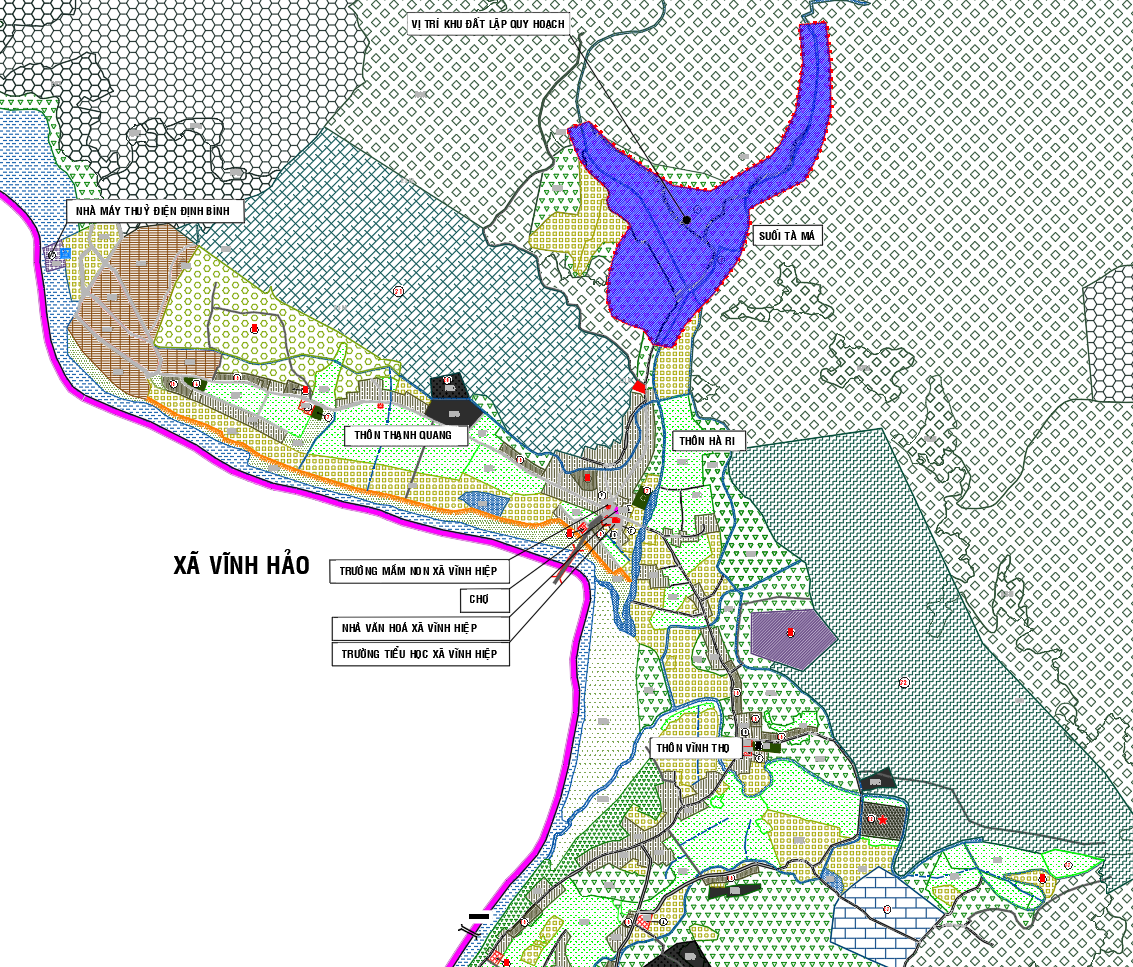
PHẦN III

NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

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

1. Vị trí lập quy hoạch

Khu đất quy hoạch thuộc thôn Hà Ri, xã Vĩnh Hiệp, 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 rừng sản xuất;

- Phía Tây giáp : Đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Nam giáp : Đất rừng sản xuất và đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Bắc giáp : Đất rừng sản xuất và đất sản xuất nông nghiệp.

3. Quy mô quy hoạch

Quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 39,3ha.

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

1. Hiện trạng khu vực quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch là khu vực cảnh quan dọc tuyến suối Tà Má, không có dân cư sinh sống tập trung, phần lớn là đất rừng sản xuất, đất trồng lúa và đất trồng trọt khác.

2. Địa hình, địa mạo

Khu vực lập quy hoạch có địa hình đồi núi chiếm diện tích đại đa số. Địa hình này có độ dốc rất lớn và bị chia cắt bởi nhiều khe suối.

3. Khí hậu

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 20,1-26,1oC. Nhiệt độ cao nhất là 39 oC; nhiệt độ thấp nhất là 16,5 oC;

*- 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. Bảo 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 thuỷ 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.

- Địa chất thủy văn:

+ Là xã miền núi, địa hình bị chia cắt mạnh nên trên địa bàn xã Vĩnh Hiệp có rất nhiều suối chảy vào sông Kôn như suối: Nước Tấn, Tà Má, Mù U, Nước Hôm, Nước Liếp…

+ Sông Kôn bắt nguồn từ vùng núi cao của phía đông dãy Trường Sơn thuộc các tỉnh [Kon Tum](http://vi.wikipedia.org/wiki/Kon_Tum), [Gia Lai](http://vi.wikipedia.org/wiki/Gia_Lai) (ở độ cao 925m từ khối núi Ngọc Rô) và từ vùng núi cao huyện [An Lão](http://vi.wikipedia.org/wiki/An_L%C3%A3o,_B%C3%ACnh_%C4%90%E1%BB%8Bnh). Đoạn qua xã Vĩnh Hiệp dài 8km chạy dọc theo hướng Bắc Nam, là ranh giới giữa xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Hảo và thị trấn Vĩnh Thạnh.

+ Các suối lớn: Nước Tấn, Tà Má, Mù U, Nước Hôm đều bắt nguồn từ vùng núi phía Bắc và phía Đông Bắc của xã theo độ dốc địa hình đổ vào sông Kôn.

+ Nhìn chung, hệ thống sông suối trên địa bàn xã đảm bảo nhu cầu tưới tiêu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, hệ thống sông suối trên địa bàn xã có đặc điểm ngắn và dốc, địa hình quanh co, khúc khuỷu. Ở thượng lưu có nhiều dãy núi bám sát bờ sông. Do vậy vào mùa mưa nước lũ lên nhanh, cộng với xả lũ của hồ chứa nước Định Bình nên nguy cơ dễ bị ngập lụt, sạt lở đất trong mùa mưa bão.

III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất rừng sản xuất (rừng keo), đất trồng lúa và đất trồng trọt khác. Nổi bậc là đất mặt nước suối Tà Má và một phần nhỏ đất giao thông (đường bê tông, đường đất) đất xây dựng các chức năng khác.

### **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.

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

3.1. Cao độ nền, thoát nước

*- Cao độ nền*

Khu vực lập quy hoạch có địa hình là đồi núi vì vậy có cao độ hiện trạng không đồng đều, cao nhất tại vị trí phía Bắc có cao độ +102,66 và thấp dần về phía Nam có cao độ +52,16.

*- Thoát nước mưa*

Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên từ Bắc về nam và thoát ra ruộng lúa và suối Tà Má hiện có. Chưa xây dựng hệ thống thu gom nước mưa.

3.2. Giao thông

- Tuyến giao thông đối ngoại là BTXM rộng 5m nối khu vực lập quy hoạch về trung tâm thôn Hà Ri như chợ, nhà văn hoá, trường mầm non, trường tiểu học…

- Hệ thống giao thông đối nội trong khu quy hoạch là đường đất rộng 1m và 2m.

3.3. Cấp điện

- Hiện tại chưa có tuyến điện 22kV và tuyến điện 0,4kV trong khu lập quy hoạch nên không đảm bảo việc đấu nối điện vào khu vực.

- Khu vực đang sử dụng chiếu sáng đường giao thông bằng trụ đèn tấm pin năng lượng mặt trời.

3.4. Cấp nước

Hiện nay nguồn cấp nước cho khu vực vẫn đang sử dụng từ hệ thống giếng đào, giếng khoan. Hệ thống cấp nước sạch chưa được đầu tư xây dựng.

3.5. Thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải chưa được đầu tư xây dựng.

3.6. Vệ sinh môi trường

Rác thải, chất thải rắn chưa được thu gom xử lý tập trung, khối lượng rác thải phát sinh ít nên vẫn đang được xử lý cục bộ.

IV. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN

### **1. Thuận lợi**

- Khu vực suối Tà Má còn nguyên vẻ đẹp tự nhiên. Dọc hai bên suối Tà Má có rất khung cảnh đẹp thu hút rất nhiều du khách đến đây tham quan, trải nghiệm. Môi trường cảnh quan về cơ bản còn hoang sơ, trong lành; khu vực chưa có dấu hiệu suy giảm hoặc xâm hại từ các hoạt động khai thác tài nguyên của con người hoặc phát thải trong hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế. Thuận lợi cho việc phát triển du lịch sinh thái.

- Trong khu vực quy hoạch không có nhà dân, đất quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp nên thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng.

### **2. Khó khăn**

- 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.

- Địa hình đồi núi bị chia cắt ảnh hưởng cho quá trình đầu tư xây dựng gặp khó khăn. Tốn nhiều chi phí trong san lấp mặt bằng.

PHẦN IV

CÁC YÊU CẦU LẬP QUY HOẠCH

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

- Trên cơ sở quỹ đất khu vực quy hoạch có diện tích khoảng 39.3ha, tiến hành bố trí các khu chức năng cơ bản như sau:

+ Khu mặt nước, lòng suối: Bảo vệ, tôn tạo cảnh quan tự nhiên của suối Tà Má.

+ Khu cây xanh cảnh quan: Bảo vệ phát triển hệ thực vật có giá trị.

+ Khu quản lý điều hành.

+ Khu dịch vụ du lịch: Bố trí xây dựng các khu ẩm thực, vui chơi, giải trí, lưu trú....

+ Khu dã ngoại cắm trại.

+ 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..

- Phương án quy hoạch cần xác định rõ quỹ đất và các khu vực bố trí giao cho nhà đầu tư hoặc nhân dân địa phương khai thác vận hành.

- Dự kiến công suất phục vụ khách du lịch: 500-600 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/m² sàn;

- Phụ tải điện chiếu sáng đường phố : 1W/m²;

- Phụ tải điện chiếu sáng công viên vườn hoa : 0,5W/m²;

- 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/m² sàn/ngày đêm.

- Nước tưới vườn hoa, công viên :3 lít/m2/ngày đêm.

- Nước rửa đường :0,4 lít/ m2/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 :≥80% Qcc.

- Nước thẩm thấu :10%ΣQ.

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 LẬP 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 đấu 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 đấu 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 đấu 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 đấu 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. Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng của 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 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 đồ án 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: Đầu tư công ngân sách huyện, vốn tỉnh và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Dự toán kinh phí thiết kế quy hoạch *(Xem dự toán chi tiết kèm theo).*

Tổng chi phí lập thiết kế quy hoạch:**1.645.257.000 đồng.**

*(Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng.)*

*Trong đó:*

|  |  |
| --- | --- |
| - Lập thiết kế quy hoạch: | 926.427.000 đồng |
| - Lập nhiệm vụ quy hoạch: | 76.960.000 đồng |
| - Chi phí khảo sát địa hình: | 304.846.000 đồng |
| - Chi phí khác: | 329.427.000 đồng |
| *+ Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:* | *14.252.000 đồng* |
| *+ Thẩm định đồ án quy hoạch:* | *68.024.000 đồng* |
| *+ Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tổng mặt bằng:* | *64.164.000 đồng* |
| *+ Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư:* | *17.156.000 đồng* |
| *+ Công bố quy hoạch:* | *27.793.000 đồng* |
| *+ Cắm mốc giới quy hoạch (tạm tính):* | *100.000.000 đồng* |
| *+ Chi phí giám sát công tác khảo sát* | *12.413.000 đồng* |
| *+ Chi phí thẩm định, kiểm tra, nghiệm thu kết quả KS* | *9.145.000 đồng* |
| *+ Chi phí lập hồ sơ mời thầu* | *3.240.000 đồng* |
| *+ Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu* | *3.240.000 đồng* |
| *+* *Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu* | *2.000.000 đồng* |
| *+ Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu* | *3.000.000 đồng* |
| *+ Chi phí giải quyết kiến nghị nhà thầu* | *5.000.000 đồng* |
| - Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán: | 7.597.000 đồng |

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 cộng đồng Tà Má – Hà Ri. 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./.