

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TRƯỜNG THÀNH BÌNH ĐỊNH**

Số 07/2020/TT-TTBD

V/v giải trình ý kiến thẩm định quy hoạch  
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch  
nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----  
Bình Định, ngày 02 tháng 07 năm 2020

**Kính gửi: Sở xây dựng tỉnh Tỉnh Bình Định**

Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định (TTBD) đã nhận được văn bản số 1296/SXD-QHKTĐĐ ngày 11/06/2020 của Sở xây dựng tỉnh Bình Định về việc thông báo ý kiến thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân, sau khi kiểm tra rà soát lại hồ sơ, chúng tôi xin phép được giải trình các nội dung cụ thể như sau:

<b>Nội dung văn bản 1296/SXD-QHKTĐĐ</b>	<b>Nội dung giải trình của TTBD</b>
1. Về cơ sở pháp lý: Hồ sơ thiếu các căn cứ như Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 03/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.... Do đó, đề nghị rà soát cập nhật áp dụng theo quy định.	- TTBD đã bổ sung phần căn cứ pháp lý trong thuyết minh, và rà soát lại các cập nhật theo quy định.
2. Về nội dung quy hoạch xây dựng:	
- Theo đồ án tuyến đường quy hoạch số 1 và tuyến đường quy hoạch số 2 (nằm trong ranh giới đồ án), hiện tại các tuyến đường này đang được UBND huyện quản lý, do đó đề nghị Chủ đầu tư làm rõ ranh giới thực hiện và xác định cụ thể diện tích các tuyến đường nêu trên để thuận tiện trong việc quản lý đầu tư xây dựng tại khu vực.	- Trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đã thể hiện rõ lộ giới mặt cắt đường và bảng thống kê khối lượng, thuyết minh cũng đã trình bày rõ về các các tuyến đường đối ngoại, và nội bộ (phân cấp quản lý).  Theo yêu cầu của Sở, TTBD đã bổ sung rõ diện tích đường do huyện quản lý vào bảng thống kê sử dụng đất.





<p>- Đối với khu dãy nhà khu Ryokan khoảng cách khá gần và mật độ xây dựng khá cao, do đó đề nghị nghiên cứu phương án tăng khoảng cách, giảm mật độ xây dựng nhằm tạo không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực....; Đồng thời làm rõ từ ngữ Ryokan để khách du lịch, người dân dễ tiếp cận.</p>	<p>- Đây là mô hình ONSEN của Nhật, họ bố trí các Ryokan (cách người Nhật gọi các căn biệt thự nghỉ dưỡng trong khu ONSEN nên chúng tôi thay thế chú thích trên bản vẽ: RYOKAN thành BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG). Đơn vị vận hành của dự án là tập đoàn NANIWA đang áp dụng mô hình các dự án thực tế đang triển khai bên Nhật vào thiết kế quy hoạch chi tiết này, mỗi mặt bằng đã thể hiện trong phần thiết kế đô thị, còn có hành lang, sân riêng. Khoảng cách giữa các căn đang đề khoảng cách từ 7-10m đảm bảo mật độ xây dựng <math>\leq 25\%</math>. Tỷ lệ này so sánh các tiêu chuẩn thiết kế, và dự án khác cũng tương đối thấp.</p>
<p>- Qua rà soát số liệu (diện tích) đất mặt nước; đường giao thông nội khu.... trong Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch của Tờ trình số 03/2020/TT-TTBD ngày 20/5/2020; Thuyết minh quy hoạch; Dự thảo quyết định, không trùng khớp số liệu, do đó đề nghị Chủ đầu tư rà soát, kiểm tra chỉnh sửa lại cho phù hợp.</p>	<p>- Phần này TTBD đã sửa hồ sơ thống nhất.</p>
<p>3. Về hạ tầng kỹ thuật:</p>	
<p>- Đối với các hạng mục có liên quan đến suối Hội Vân:</p> <p>+ Theo đồ án quy hoạch, các tuyến kè có nhiệm vụ chống xói lở bờ suối và tạo cảnh quan. Do đó, cần giữ và tôn trọng bề rộng tối thiểu lòng suối theo tự nhiên. Trong quy hoạch này, cần thể hiện các tuyến kè phải liên tục; đặc biệt, phải quan tâm bố trí kè bảo vệ bờ phía bờ lõm của suối.</p> <p>+ Xây dựng công trình dâng nước để tạo cảnh quan, môi trường trong khu quy hoạch là cần thiết. Tuy nhiên, cần phải được tính toán, lựa chọn bảo đảm khẩu độ thoát lũ và ổn định công trình.</p> <p>+ Vị trí hai trạm xử lý nước thải đặt hai phía bờ suối và lấn dòng chảy lũ, đề nghị cần tính thủy lực để xác định khẩu độ thoát lũ, làm cơ</p>	<p>+ Trong đồ án tuân thủ diện tích hiện trạng lưu vực dòng chảy tự nhiên của mặt suối. Giải pháp thiết kế 2 lớp kè cứng chạy liên tục dọc dự án chống xói lở bờ suối. Trong đó lớp kè 1 có đỉnh kè cốt +13.00m xếp đá tạo cảnh quan có tác dụng bảo vệ lòng suối ở mực nước thường xuyên +12.50m, lớp kè 2 cách lớp kè 1 là 5m, đỉnh kè cốt +14.00m xếp đá tạo cảnh quan và bảo vệ nền công trình vào mùa lũ. Các mái taluy kế tiếp từ cốt đỉnh là +14.50m trở lên được thiết kế bám theo địa hình tự nhiên, nhằm giảm khối lượng đào đắp. TTBD đã điều chỉnh cách thể hiện hồ sơ rõ hơn.</p> <p>+ Việc nâng cốt mặt nước lên +12.50m bằng giải pháp đập tràn, do đó không ảnh hưởng đến khẩu độ thoát lũ.</p> <p>+ Vị trí 2 điểm xử lý nước thải đang đặt tại vị trí cốt khoảng +13,77m trên bờ (ko lấn mặt</p>



sở chọn vị trí trạm xử lý nước thải cho phù hợp; Đồng thời nghiên cứu rà soát vị trí đặt trạm đảm bảo khoảng cách ly an toàn về môi trường,... theo quy định.	suối, theo đúng bản đặc địa hình). Đối với quy mô của dự án công suất < 200m <sup>3</sup> , đây chỉ là khu xử lý nước thải tập trung (Dạng bể phốt ngầm vùng lọc thấm), do đó khoảng cách an toàn về vệ sinh đảm bảo từ 15m. (Mục 4.2 TCVN 7222)
- Các trạm xử lý nước thải, đề nghị bổ sung hướng thoát sau khi xử lý.	-TTBD đã bổ sung ký hiệu hướng thoát trên bản vẽ điều chỉnh và thuyết minh.

Trên đây là các nội dung giải trình ý kiến thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân. Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định đã điều chỉnh, hoàn thiện lại hồ sơ kèm theo, trình Sở Xây dựng xem xét thẩm định trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt để Chủ đầu tư có cơ sở triển khai các bước tiếp theo cho dự án.

Trân trọng và cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên,
- Lưu Vp

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG THÀNH**  
**BÌNH ĐỊNH**



**GIÁM ĐỐC**  
*Dặng Trần Quyết*

