

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở
tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn**

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1763/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng 1/5.000 thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 1384/UBND-NNTN ngày 06/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

Căn cứ Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án khu nhà ở tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

Căn cứ Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3110/TTr-SXD ngày 17/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn.

2. Nhà đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu khu Đô thị.

3. Quy mô, vị trí và ranh giới lập quy hoạch

3.1. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 80.157,2m².
- Quy mô dân số: Dự kiến 1.300 người.

3.2. Vị trí: Tại xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn.

3.3. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp khu đất công cộng (theo quy hoạch chung).
- Phía Nam: Giáp ruộng dân cư thuộc cánh đồng xóm Mỏ và sông Bùi.
- Phía Đông: Giáp ruộng dân cư thuộc cánh đồng xóm Mỏ.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư thương mại và chợ Trung tâm huyện Lương Sơn.

4. Mục tiêu, tính chất của đồ án

4.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa một phần Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035.
- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực.

- Cân đối các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

- Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để quản lý dự án đầu tư theo quy hoạch; nghiên cứu dự án đầu tư theo quy định, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

4.2. Tính chất: Là khu dân cư mới được đầu tư đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, nhằm góp phần phát triển nâng cấp đô thị cho huyện Lương Sơn.

5. Quy hoạch sử dụng đất của đồ án:

Tổng diện tích quy hoạch là 80.157,2m² được phân bổ quỹ đất theo nhóm chức năng sau:

- Đất ở gồm các công trình nhà ở liền kề và biệt thự có tổng diện tích 36.120,8 m², chiếm tỷ lệ 45,06% toàn bộ đồ án:

+ Đối với đất ở liền kề, mật độ xây dựng 80%, cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất 4 lần;

+ Đối với đất ở biệt thự, mật độ xây dựng 60%, cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần;

+ Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ 0÷2m.

- Đất công cộng gồm nhà trẻ và nhà văn hóa có tổng diện tích 2.383,7m² chiếm tỷ lệ 2,97% toàn bộ đồ án; mật độ xây dựng từ 30÷40%, tầng cao trung bình 1÷3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,3÷1,2 lần. Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m (hướng tiếp cận chính);

- Đất thương mại – dịch vụ (trung tâm thương mại, vui chơi giải trí) có tổng diện tích 2.378,4m², chiếm tỷ lệ 2,97% toàn bộ đồ án; mật độ xây dựng 50%, cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,5 lần. Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m (hướng tiếp cận chính);

- Đất cây xanh có tổng diện tích 8.942,7m², chiếm tỷ lệ 11,16% toàn bộ đồ án;

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 30.331,5m², chiếm tỷ lệ 37,84% toàn bộ đồ án.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ diện tích toàn đồ án (%)
1	Đất ở	36.120,8	45,06
1.1	Đất ở liền kề	19.591,3	24,44
1.2	Đất ở biệt thự	16.529,5	20,62
2	Đất công cộng	2.383,7	2,97
3	Đất thương mại, dịch vụ đô thị	2.378,4	2,97
4	Đất cây xanh	8.942,7	11,16
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	30.331,5	37,84
	Tổng	80.157,2	100

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu nhà ở xóm Mỏ được phân chia thành các khu nhà ở liền kề ở phía Bắc, phía Đông và phía Tây, khu biệt thự nằm ở khu vực trung tâm và phía Nam, khu trung tâm thương mại và công trình công cộng được bố trí ở khu vực phía Đông Nam đồ án;

- Tại các lô đất ở bố trí xen kẽ các khu vực cây xanh, vườn hoa để tăng không gian xanh. Điểm nhấn tại các tuyến phố là các căn lô góc được thiết kế nổi bật, điểm nhấn cho toàn khu vực là công trình trung tâm thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí và cụm công trình công cộng ở phía Đông Nam của đồ án.

6.2. Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch: Là trung tâm thương mại và công trình công cộng được bố trí ở khu vực phía Đông Nam khu đất.

- Chiều cao xây dựng công trình:

+ Cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố. Độ vươn của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ô văng và các gờ, chỉ, phào,... phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận cho từng dãy nhà, đoạn phố, phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và quy định có liên quan.

+ Các công trình biệt thự, công trình giáo dục cao 3 tầng, tối đa không quá 15m; công trình thương mại dịch vụ cao 3 tầng, tối đa không quá 25m; công trình nhà ở liền kề cao 5 tầng, tối đa không quá 22 m.

- Khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy định quản lý kiến trúc xây dựng của địa phương đảm bảo tính thống nhất trên toàn tuyến. Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình nhà ở là $0 \div 2\text{m}$, công trình công cộng là 4m (so với hướng tiếp cận chính).

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình:

+ Biệt thự và nhà liền kề được thiết kế với phong cách hiện đại, màu sắc công trình tươi sáng với các màu như trắng, vàng be, nâu trầm. Tận dụng tối đa vật liệu địa phương như đá và gỗ thân thiện với môi trường.

+ Công trình văn hoá, giáo dục, dịch vụ thương mại được thiết kế với kiến trúc hiện đại, màu sắc phù hợp với cảnh quan khu vực, tạo điểm nhấn cho toàn bộ khu ở.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và không gian mở:

+ Lựa chọn một số loại cây xanh trong thiết kế đô thị như: Bàng Đài Loan, thông, vạn tuế, sưa, cau vàng, cỏ lá tre và một số loại cây thủy sinh như thủy trúc, bèo bồng, cỏ lác;

+ Khoảng cách trồng cây đảm bảo quy định tại phụ lục I, Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng.

7. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại gồm trục dọc và trục ngang kết nối với đường liên khu vực phía Tây, phía Đông và phía Nam khu vực quy hoạch, ký hiệu mặt cắt 1-1 rộng $16,0\text{m}$, lòng đường rộng $7,0\text{m}$, hè đường rộng $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

- Giao thông đối nội ký hiệu mặt cắt 2-2, rộng $13,0\text{m}$, lòng đường rộng $7,0\text{m}$, hè đường rộng $3,0 \times 2 = 6\text{m}$.

- Chỉ tiêu kỹ thuật đường giao thông:

+ Tổng chiều dài đường: $2,15\text{ km}$;

+ Tổng diện tích giao thông: $3,03\text{ha}$.

- Tại các ngã giao nhau giữa các đường trục chính, các đường khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ $8 \div 12\text{m}$;

- Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực, các đường nội bộ, bán kính bó vỉa thiết kế $\geq 6\text{m}$;

- Độ dốc ngang mặt đường 2% , độ dốc ngang hè đường $1,5\%$;

- Độ dốc dọc đường thiết kế $0,0 \leq i \leq 0,04$;

- Bán kính đường cong bằng các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50\text{m}$, đối với đường nội bộ $R \geq 15\text{ m}$.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến, minh họa theo mặt cắt ngang điển hình;

- Chỉ giới xây dựng đối với công trình nhà ở khoảng lùi là $0 \div 2\text{m}$, được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Đối với công trình công cộng khoảng lùi tối thiểu 4m (so với hướng tiếp cận chính), được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ.

8. Quy hoạch san nền

- Cao độ xây dựng tối thiểu + 12,50m;
- Cao độ xây dựng tối đa + 13,66m;
- Hướng dốc san nền theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông, độ dốc nền $0,01 \geq i_d \geq 0,00$;
- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0,10\text{m}$;
- Cao độ xây dựng của khu vực quy hoạch đảm bảo sự kết nối với cao độ xây dựng của khu vực hiện trạng xung quanh, có các giải pháp tường chắn, taluy phù hợp để cố định nền tránh sụt lún và lún đất sang khu vực xung quanh.

9. Quy hoạch thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải;
- Nước mưa được thu gom về 2 lưu vực chính ở phía Đông và phía Nam của đồ án, đổ về các mương và suối quanh khu vực lân cận; về lâu dài bố trí các điểm chờ đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực theo đồ án quy hoạch chung được duyệt;
- Mạng lưới thu gom nước mưa thiết kế phân nhánh bao gồm hệ thống các giếng thu nước mặt, các tuyến cống tròn BTCT đường kính D600÷D800mm bố trí dọc theo các trục giao thông, thoát ra mạng lưới thoát nước khu vực;
- Toàn bộ hệ thống cống thoát nước cho các đường nội bộ, đường vào nhà được bố trí dưới vỉa hè đường giao thông. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc dọc đường đảm bảo thoát nước tự chảy;
- Bố trí cống tròn D1200 và cống hộp 3x3m ở khu vực Đông Bắc và Đông Nam của đồ án nhằm đảm bảo tiêu thoát nước mưa nhanh, tránh ngập úng.

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Dự báo tổng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt khoảng $910 \text{ m}^3/\text{ngđ}$;
- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch sử dụng nguồn cấp nước sạch từ trạm xử lý nước sạch xã Tân Vinh, công suất hiện tại $2500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, định hướng năm 2035 là $21000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$;
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo cấp nước cho toàn bộ đồ án;
- Ống cấp nước thiết kế sử dụng ống HDPE, được đặt dưới hè đường, những đoạn qua đường được đặt trong ống lồng bảo vệ. Chiều sâu chôn ống cấp nước chính $H_{\min} = 0,5\text{m}$ so với mặt hè và $\geq 0,7\text{m}$ đối với lòng đường (tính đến đỉnh ống);
- Đồ án quy hoạch, tính toán tái sử dụng nước thải sau xử lý để tưới cây, chất lượng nguồn nước dùng để tưới phải đạt QCVN 39:2011/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dùng cho tưới tiêu;
- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trụ cứu hỏa được đầu nối với ống HDPE có đường kính D100-D160 bố trí cách nhau 120-150m.

11. Quy hoạch cấp điện và điện chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến là 2000 KVA.
- Nguồn điện cấp cho khu vực được đầu nối từ đường dây 35KV từ Trạm biến áp xã Tân Vinh.
- Lưới điện trung áp:
 - + Xây dựng mới các lộ cáp 35KV cấp cho khu vực, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm XLPE 240mm²;
 - + Thiết kế hạ ngầm và hoàn trả tuyến điện 35kV đi qua khu vực quy hoạch theo quy định;
- Lưới điện hạ áp:
 - + Thiết kế các tuyến cáp hạ thế 0,4KV theo dạng hình tia đi ngầm trong rãnh cáp dẫn điện từ trạm 35/0,4kv đến các tủ điện hạ áp cấp điện cho từng phụ tải dùng điện;
 - + Mạng lưới 0,4KV dùng cáp ngầm lõi đồng CU/XLPE/DSTA/PVC đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng;
 - + Bán kính phục vụ mạng lưới hạ thế khoảng 300m;
 - + Bố trí các tủ điện hạ thế trên hệ đường tại các cụm căn hộ và công trình để chờ đầu nối cấp điện cho các đối tượng sử dụng điện.
- Trạm biến áp: Quy hoạch 3 trạm biến áp, công suất trạm biến áp từ 500KVA đến 750 KVA. Các trạm biến áp sử dụng loại trạm kios hợp khối hoặc trạm xây có màu sắc phù hợp với các công trình xung quanh và bố trí tại trung tâm phân vùng phụ tải.
- Lưới điện chiếu sáng:
 - + Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất (150-250)W- 220V, cột thép 8-12m. Đối với đường có chiều rộng $\leq 7,0$ m chiếu sáng một bên, đường rộng hơn 10m chiếu sáng hai bên, đảm bảo độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m²;
 - + Tuyến cáp đi ngầm dưới vỉa hè và cách mặt hè tối thiểu 0,5m, các vị trí không đảm bảo khoảng cách phải được luồn trong ống thép mạ kẽm qua đường.

12. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng nhu cầu nước thải trung bình là 800m³/ngđ;
- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa, theo nguyên tắc tự chảy.
- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình trước khi chảy vào hệ thống thoát nước thải chung của toàn bộ khu vực và dồn về Trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 1 công suất 3.000m³/ngđ đến 5.000m³/ngđ được bố trí xây dựng ở phía Nam thôn Hạnh Phúc giáp sông Bùi;
- Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT đường kính D400, thoát nước thải cao áp từ trạm bơm sử dụng cống đường kính D150÷D600mm;
- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm, khoảng cách trung bình 20÷30m/ga.

13. Quy hoạch chất thải rắn (CTR)

- Chỉ tiêu tính toán: 1kg/người/ngđ;
- Lượng chất thải rắn cho toàn bộ khu vực: 2,19 tấn/ngđ;
- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thải bằng các thùng rác kép (gồm 1 thùng đựng chất thải rắn hữu cơ màu xanh và 1 thùng đựng chất thải rắn vô cơ màu vàng);
- Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn tập trung của khu vực. Vị trí của trạm trung chuyển chất thải rắn tập trung đặt tại công viên cây xanh phía Đông Nam của đồ án;
- Chất thải rắn của khu vực từ trạm trung chuyển được vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt huyện Lương Sơn.

13 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc của đồ án được đầu nối qua hệ thống cáp thông tin liên lạc chung của thị trấn Lương Sơn;
- Tổng dung lượng dự kiến 282 thuê bao;
- Bố trí các tuyến cáp đi ngầm chạy dọc trên vỉa hè của các đường giao thông và ống chờ luồn cáp thông tin đặt theo mép các trục đường.

14. Đánh giá môi trường chiến lược

Phương án quy hoạch đã đưa ra được tất cả các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; các giải pháp thu gom, xử lý hệ thống nước thải, chất thải rắn đã ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch về kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, giảm thiểu sự phá vỡ cân bằng tự nhiên.

15. Kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Dự kiến 99,735 tỷ đồng.

16. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến

- Giai đoạn 1: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Giai đoạn 2: Xây dựng đồng bộ các công trình hỗn hợp, cây xanh và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Giai đoạn 3: Xây dựng các công trình nhà ở.

17. Tổ chức thực hiện

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu khu Đô thị và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch để nhân dân trong khu vực biết và thực hiện (kinh phí cho công tác công bố đồ án quy hoạch do Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu khu Đô thị chịu trách nhiệm).
- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc thực hiện quy hoạch theo quy định.

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn; Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu khu Đô thị chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- TT phục vụ hành chính công;
- Chánh VP/UBND tỉnh;
- Phó Chánh VP/UBND tỉnh Nguyễn Tuấn Anh;
- Lưu: VT, CNXD (Đ.15).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh