

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc**

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 07/04/2010 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 1306/QĐ-UBND ngày 19/8/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc;

Căn cứ Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 06/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc;

Căn cứ Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3643/TTr-SXD ngày 29/11/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc, như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc.

2. Nhà đầu tư đề xuất lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn và Công ty Cổ phần tập đoàn Phú Mỹ.

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

3.1. Quy mô

- Quy mô diện tích: 14,76ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 2.280 người.

3.2. Vị trí: Tại thị trấn Mường Khến, huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình.

3.3. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp Quốc lộ 12B;
- Phía Tây: Giáp ruộng trồng lúa và hành lang lưới điện 220KV và 500KV;
- Phía Nam: Giáp nhà văn hóa và Sân vận động huyện.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư tiểu khu 2 và tiểu khu 5, trạm dừng nghỉ, đường Quốc lộ 6 và một phần ruộng lúa của xứ Đồng Môn thị trấn Mường Khến;

4. Mục tiêu và tính chất của đồ án

a) Mục tiêu:

- Đầu tư xây dựng khu dân cư (khu chức năng đô thị) với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.
- Xác định chức năng, cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển đô thị của khu vực.
- Cân đối các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, Quy chuẩn và định hướng phát triển chung của khu vực;
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực;
- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng 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.

b) Tính chất: Là đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để đầu tư xây dựng một khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nâng cao chất lượng sống, từng bước cụ thể hóa mục tiêu phát triển thị trấn Mường khến trong tương lai.

5. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 14,76ha.
- Đất công cộng diện tích 0,911ha gồm 01 lô đất có ký hiệu CC với chỉ tiêu đạt khoảng 4m²/người, được điều chỉnh tăng từ 3,87% lên 6,17%;
- Đất cây xanh, mặt nước nhóm nhà ở diện tích 0,833ha gồm các 07 khu đất có ký hiệu CX1÷CX7 với chỉ tiêu khoảng 3,7m²/người, được điều chỉnh tăng từ 15,71% lên 15,99%.
- Đất ở khoảng 6,172ha với chỉ tiêu đạt khoảng 27m²/người gồm 27 khu đất nhà ở biệt thự và nhà liền kề phục vụ thương mại có ký hiệu D01÷D27; đất tái định cư có 02 khu đất ký hiệu DC01 và DC02; đất dự kiến tái định cư và nhà ở xã hội có 05 khu ký hiệu DC và XH trong đó có (2 khu nhà ở xã hội + 2 khu nhà tái

định cư và 01 khu đất ở hiện trạng giữ nguyên), được điều chỉnh quy hoạch tăng từ 35,35% lên 41,79%.

- Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc (*đất hỗn hợp*) diện tích khoảng 6,172ha có ký hiệu DV, được điều chỉnh giảm từ 10,20% xuống 4,60%;

- Đất đường giao thông có diện tích khoảng 4,644ha, giảm từ 34,88% xuống 31,45%.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ toàn đồ án (%)
1	Đất xây dựng công trình công cộng	0,911	6,17
2	Đất ở	6,172	41,79
2.1	Đất ở thương mại (<i>Biệt thự; liền kề</i>)	4,331	29,33
2.2	Đất nhà ở xã hội	0,600	4,06
2.3	Đất khu ở hiện trạng (<i>Giữ nguyên</i>)	0,833	5,64
2.4	Đất tái định cư	0,408	2,76
3	Đất hỗn hợp, trụ sở văn phòng (thương mại dịch vụ, phòng làm việc...)	0,679	4,60
4	Đất cây xanh, mặt nước, thể thao	2,361	15,99
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	4,644	31,45
	Cộng	14,767	100,00

6. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Quy hoạch khu vực cây xanh tại trung tâm phía Nam đồ án và các khu vực giáp suối là điểm nhấn chính của đồ án, tạo cảnh quan cho khu vực.

- Công trình nhà ở thấp tầng có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Hình thức kiến trúc chủ đạo, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Các công trình công cộng nhà trẻ, nhà văn hóa đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh theo quy định, hình thức kiến trúc phù hợp cảnh quan thiên nhiên, không bố trí tường rào kín bao quanh.

7. Thiết kế đô thị

7.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch

Điểm nhấn là khu vực công viên cây xanh, kênh thoát nước. Đây là khu vực có vị trí thuận lợi cho các hướng nhìn từ nhiều phía, tạo giá trị cảnh quan cho các công trình xung quanh. Kết hợp các công trình nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ văn phòng phía Đông và nhà ở xã hội có chiều cao tối đa 7 tầng kết nối với các dãy nhà liền kề, biệt thự.

7.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

- Cao độ công trình thống nhất đồng đều mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố;
- Các công trình nhà ở cao tối đa 5 tầng; nhà ở xã hội, dạng chung cư và công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ cao tối đa 7 tầng.

7.3. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- Màu sắc thống nhất về gam và tông màu giữa các công trình trong cùng 1 lô đất, phù hợp với cảnh quan chung toàn dãy phố, không sử dụng các màu quá chói hoặc gây phản cảm;

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách hiện đại, kiến trúc xanh... hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với văn hóa địa phương;

- Cổng ra vào đảm bảo tính thống nhất về kích thước không cao quá 2,5m (chiều cao, chiều rộng).

- Trong quá trình thực hiện thiết kế thi công các công trình cần đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng cho người tàn tật;

- Yêu cầu về biển hiệu, biển quảng cáo: Tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời và các quy định có liên quan; Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hệ phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác;

7.4. Hệ thống cây xanh mặt nước:

- Khu cây xanh bám theo suối, kênh thoát nước bố trí hệ thống đường dạo đi bộ kết nối liên hoàn các khu vực cảnh quan. Các điểm nhấn trong khu cây xanh, dọc theo các tuyến đường dạo bố trí tổ hợp tiểu cảnh, sân vườn, kết hợp đèn trang trí;

- Tổ chức các đường dạo kết nối thuận tiện với các không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo trục không gian cảnh quan;

- Các vườn hoa, cây xanh sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hệ đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng, tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 (quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế), kích thước đường kính cây, chiều cao, quy cách trồng, diện tích mảng cây xanh theo quy định,;

- Thiết kế cây xanh đô thị, chiếu sáng, hệ đường đảm bảo văn minh đô thị, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (đèn LED).

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

a) Mạng lưới đường giao thông

- Mặt cắt 1-1: Chiều dài toàn tuyến 395m; mặt cắt rộng 22,0m, lòng đường $2 \times 7,0\text{m} = 14\text{m}$, dải phân cách $2,0\text{m}$; hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

- Mặt cắt 1*-1*: Chiều dài toàn tuyến 107m; mặt cắt rộng 20,0m, lòng đường $2 \times 7,0\text{m} = 14\text{m}$, hè đường $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

- Mặt cắt 2-2: Chiều dài toàn tuyến 920m; mặt cắt rộng 15,0m, lòng đường 9,0m, hè đường $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

- Mặt cắt 3-3: Chiều dài toàn tuyến 1192m; mặt cắt rộng 13,0m, lòng đường 7,0m, hè đường $2 \times 3,0\text{m} = 6\text{m}$;

- Mặt cắt 4-4: Tổng chiều dài 214; mặt cắt rộng 12m, lòng đường 6,0m, vỉa hè $2 \times 3,0\text{m} = 6\text{m}$;

b) Cắm mốc đường giao thông:

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

- Các nút giao thông trong phạm vi khu chức năng đô thị được thiết kế giao bằng.

- Bãi đỗ xe: Đối với các công trình nhà ở thấp tầng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe và đỗ xe khách vãng lai; bố trí tại bãi đỗ xe tập trung tại khu vực phía Tây Nam đồ án bám theo kênh thoát nước.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ tìm đường được quy hoạch $H_{\max} = 113,30\text{m}$, $H_{\min} = 108,00\text{m}$; độ dốc san nền theo hướng thoát nước về phía Đông và suối phía Tây đồ án;

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức 0,1m. Độ dốc nền thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng và mạng lưới thoát nước chính: Khu quy hoạch gồm 02 lưu vực phía Tây Nam và phía Đông Nam;

- Tiết diện ống cống từ D400 đến D1000, tại các khu vực cống qua đường thiết kế tiết diện phù hợp;

- Dọc các tuyến cống, các điểm chuyển hướng, bố trí các giếng kiểm tra, giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa các giếng từ 25 đến 40m.

8.3 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước được đầu nối theo định hướng quy hoạch chung tại đường 12B.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $1500\text{m}^3/\text{ngày đêm}$;

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng các tuyến ống phân phối kích thước D40mm - D150mm dọc các tuyến đường quy hoạch và phân nhánh theo mạng cụt để cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước chữa cháy: Theo các tuyến ống có đường kính từ D110mm trở lên bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Các công trình công cộng, dịch vụ, cao tầng: Xây dựng hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình (chi tiết thực hiện ở giai đoạn lập dự án). Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được thẩm duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

8.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp được lấy từ điểm đầu phía Tây Nam thông qua tuyến cáp ngầm 35KV chạy dọc theo tuyến đường ở phía Tây Nam khu đất đấu nối với trạm "TBA".

- Tổng nhu cầu tiêu thụ điện của khu vực: 2.233 kW/ngày.đ

- Mạng lưới cấp điện:

+ Từ tuyến cáp trực 22KV bố trí dọc tuyến đường liên khu vực ở phía Tây khu đất;

+ Đối với tuyến điện trung thế 22kV hiện có sẽ được hạ ngầm, di chuyển theo quy hoạch.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch, đấu nối từ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho công trình.

- Điện chiếu sáng sử dụng các tuyến cáp ngầm, chiếu sáng bằng đèn led tiết kiệm điện (80 - 150)W - 220V. Cột đèn chiếu sáng dùng cột thép tùy theo quy mô tính chất của từng tuyến đường; đường có chiều rộng $\leq 7,0m$ được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên treo cao 8m, đường rộng hơn 10m được chiếu sáng bằng 2 dãy dọc hai bên đối xứng nhau hoặc đèn một bên treo cao 12m, đảm bảo độ chói trung bình 0,8 - 1Cd/m².

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Khu vực được cấp tín hiệu từ trạm của thị trấn nằm ngoài ranh giới đồ án;

- Tổng nhu cầu khoảng 800 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng tuyến cáp thông tin ngầm dọc theo đường quy hoạch cấp nguồn cho các tủ cáp. Từ các tủ cáp, xây dựng các tuyến cáp thuê bao cấp cho các công trình.

+ Các tủ cáp thuê bao được đặt cùng vị trí với các trạm biến áp hạ thế cấp điện, các tuyến cáp quang truyền dẫn được bố trí song song với cáp ngầm 22KV, cấp điện 0,4kV.

8.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Mạng lưới thoát nước: Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa, có tiết diện cống D200mm - D400mm dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải từ các công trình, đưa về khu vực phía Nam đồ án xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

b) Vệ sinh môi trường:

- Bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn để tập trung trước khi thu gom đưa về nơi quy định.

- Rác thải được phân loại ngay tại nguồn theo nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý theo quy định.

- Tại các khu vực công cộng như công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m³, khoảng cách 100m/thùng.

8.7 Quy hoạch không gian ngầm đô thị: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc... đảm bảo tuân thủ quy định.

9. Đánh giá tác động môi trường:

Đề 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 về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái tự nhiên, giảm thiểu sự phá vỡ cân bằng tự nhiên.

10. Tổng mức đầu tư hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Dự kiến 192,588 tỷ đồng.

11. Thứ tự và phân kỳ đầu tư

10.1. Thứ tự đầu tư dự kiến:

- Đợt 1: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Đợt 2: Xây dựng đồng bộ các công trình hỗn hợp, cây xanh và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đợt 3: Xây dựng nhà ở.

10.2. Phân kỳ đầu tư:

- Quý II năm 2020: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.

- Quý III năm 2020 - Quý II năm 2021: Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Quý III năm 2021 - Quý IV năm 2022: Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc theo quy hoạch, ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình phục vụ công cộng;

- Quý I năm 2023: Bàn giao và đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

12. Tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc chủ trì, phối hợp với Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn và Công ty Cổ phần tập đoàn Phú Mỹ tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch đã được phê duyệt để nhân dân trong khu vực biết, thực hiện (kinh phí tổ chức công bố đề án quy hoạch do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn và Công ty Cổ phần tập đoàn Phú Mỹ chịu trách nhiệm chi trả);

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn trong quá trình thực hiện quy hoạch.

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 Tân Lạc, Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn và Công ty Cổ phần tập đoàn Phú Mỹ 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.16).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh