

Số: 1050 /QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày 31 tháng 05 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn
Địa điểm: Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình**

ỦY 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;

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 Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 10/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1327/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn;



Căn cứ Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1486/TTr-SXD ngày 28/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn, tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn, tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty TNHH Legacy Riverside (Doanh nghiệp dự án).

3. Quy mô, địa điểm, ranh giới lập quy hoạch

3.1. Quy mô diện tích: 98,34ha (Tăng 0,34ha, từ 98,0ha lên 98,34ha so với diện tích quy hoạch đã được phê duyệt để làm đường vào dự án); trong đó:

- Diện tích Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đông Trường Sơn: 98ha.
- Diện tích tuyến đường kết nối khu đô thị với giao thông đối ngoại: 0,34ha.

3.2. Địa điểm: Tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3.3. Ranh giới lập quy hoạch

- Phía Đông Bắc: Giáp nhánh của Sông Bùi và núi Đăng Chững, xóm Rụt, xã Tân Vinh.

- Phía Đông Nam: Giáp xã Cao Răm.

- Phía Tây Bắc: Giáp đường Khăm - Bãi Lạnh (đường Trường Sơn A) đoạn từ km25 đến km5 khu vực xóm Vế, xã Tân Vinh.

- Phía Đông Nam: Giáp núi Rụt, xã Tân Vinh.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Cơ cấu sử dụng đất: Điều chỉnh quỹ đất xây dựng trên cơ sở điều chỉnh các khu đất có ảnh hưởng do việc điều chỉnh mạng lưới đường giao thông; cân đối lại các quỹ đất để bổ sung một số công trình hỗn hợp nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, công cộng, nhà ở, tầng cao xây dựng nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất (Việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất không thay đổi nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước).

- Hạ tầng kỹ thuật: Mở rộng phạm vi ranh giới để kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực và làm cơ sở pháp lý triển khai thực hiện dự án theo quy định.

5. Mục tiêu, tính chất của quy hoạch: Giữ nguyên theo nội dung Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 10/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Tính chất là khu đô thị sinh thái và các dịch vụ thuộc đô thị Lương Sơn với các công trình hạ tầng hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

6.1. Cơ cấu sử dụng đất khu đất điều chỉnh quy hoạch có diện tích 89,90ha.

Bảng tổng hợp điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất

STT	Tên đất	Phương án QH đã phê duyệt		Phương án QH duyệt điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	74.394,03	7,59	84.520,4	8,59
2	Đất giáo dục	43.767,85	4,47	31.548,8	3,21
3	Đất công trình hỗn hợp, nhà ở cao tầng	-	-	31.201,2	3,17
4	Đất ở mới	341.340,95	34,83	341.341,00	34,71
4.1	<i>Đất ở biệt thự</i>	302.086,25	30,83	302.086,3	30,72
4.2	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	39.254,70	4,01	39.254,7	3,99
5	Đất cây xanh, công viên, thể thao, vui chơi giải trí	287.492,50	29,34	299.076,5	30,41
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	23.323,65	2,38	6.983,6	0,71
7	Đất giao thông	209.681,02	21,4	188.723,5	19,19
7.1	<i>Bãi đỗ xe</i>	-	-	8.871,8	0,9
7.2	<i>Đường giao thông</i>	-	-	179.851,7	18,29
	Tổng	980.000,0	100,00	983.395,0	100,00

(Có bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đô án gửi kèm)

6.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian dựa trên địa hình tự nhiên hạn chế tối đa san lấp, công trình được xây dựng tại các cao độ khác nhau của địa hình. Giao thông nội khu được quy hoạch đảm bảo người dân tiếp cận từ nhiều phía và liên kết với các dự án khác được thuận lợi.

Hình thức kiến trúc công trình được thiết kế đồng bộ, hiện đại, màu sắc phù hợp với chức năng sử dụng, đồng thời gắn kết không gian với các khu vực. Công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực đảm bảo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

Hệ thống cây xanh tuân thủ theo tiêu chuẩn và các quy định hiện hành. Hình thức tổ chức sân vườn thuận lợi cho sử dụng.

a) Khu công trình công cộng, dịch vụ:



Quy hoạch 01 trung tâm văn hoá cộng đồng, 01 trường liên cấp, 01 trường mầm non, 01 trung tâm chăm sóc sức khỏe, 01 trung tâm điều hành, khách sạn, viện điều dưỡng, tổ chức sự kiện, nhà hàng với tổng diện tích 84.520,4 m², tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Đất giáo dục 31.548,8m².

b) Khu nhà ở: Được thiết kế dạng biệt thự sinh thái, kiến trúc hiện đại, tạo một không gian sống cao cấp cho khu vực với diện tích 341.341,00m². Cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

d) Khu nhà ở xã hội: Diện tích 39.254,7m².

e) Khu công viên cây xanh, mặt nước, vui chơi giải trí: Là các khu cây xanh cảnh quan, mặt nước, đường dạo, vui chơi nâng cao sức khỏe của dân cư, diện tích 299.076,5m²; cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25% khu thể thao, công viên chuyên đề và 5% đối với vườn hoa cây xanh.

6.3. Thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị chọn giải pháp tối ưu bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió và nhu cầu sử dụng năng lượng, đảm bảo phù hợp cơ cấu sử dụng đất, hài hòa về tầng cao và tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào, ...) không vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực (khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau).

Vật liệu lát vỉa hè, bó vỉa sử dụng vật liệu tự nhiên, kết cấu bền vững đảm bảo sử dụng lâu dài, đảm bảo quy chuẩn (khuyến khích mở rộng, có thiết kế cho người tàn tật theo tiêu chuẩn).

Chiếu sáng đô thị sử dụng đèn led.

Các yêu cầu cụ thể:

a) Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng: Điểm nhấn chính là khu vực công trình công cộng, hỗn hợp, đây là khu vực có vị trí thuận lợi cho các hướng nhìn từ nhiều phía và điểm nhấn độ cao chính của đồ án.

b) Chiều cao xây dựng công trình: Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất. Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực quy hoạch, cụ thể như sau:

- Khu hỗn hợp nhà ở cao tầng chiều cao tối đa 25 tầng (khoảng 90m). Trong quá trình triển khai dự án, trường hợp xây dựng nhà cao trên 42m, chủ đầu tư có trách nhiệm xin cấp phép chiều cao với cấp có thẩm quyền trước khi thực hiện).

- Khu nhà ở xã hội (tái định cư) tối đa 5 tầng, cao khoảng 23,0m (không bao gồm tum thang, tum kỹ thuật);

- Khu nhà ở biệt thự tối đa 3 tầng, cao khoảng 15,0m (không bao gồm tum thang, tum kỹ thuật);

- Khu trung tâm văn hóa, trường liên cấp, trường mầm non tối đa 3 tầng, cao khoảng 15,0m (không bao gồm tum thang, tum kỹ thuật);

- Khu thương mại dịch vụ cao 2-5 tầng, cao khoảng 23,0m (không bao gồm tum thang, tum kỹ thuật);

c) Khoảng lùi công trình:

- Chỉ giới đường đỏ được thể hiện ở phần bản vẽ quy hoạch giao thông;

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình và địa hình cụ thể như sau:

+ Đối với khu vực nhà ở xã hội: Vị trí có độ dốc lớn từ 5-100%, khoảng lùi xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với khu vực biệt thự: Vị trí có độ dốc lớn từ 5-100%, khoảng lùi xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với khu vực công cộng: Công trình có tầng cao tối đa 5 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ $\geq 2,0m$; Công trình có tầng cao tối đa 2 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với khu thương mại dịch vụ có tầng cao tối đa 2 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với khu hỗn hợp, nhà ở cao tầng có tầng cao tối đa 25 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6,0m$.

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

- Đối với công trình nhà ở thấp tầng: Kiến trúc chủ đạo được thiết kế theo hướng hiện đại, màu sắc hài hòa cho từng tuyến phố.

- Đối với các công trình có chức năng điểm nhấn đô thị: Được thiết kế kiến trúc hiện đại, mảng khối lớn, màu sắc hài hòa với các khu vực xung quanh, kết hợp các tiểu cảnh trong lô đất nhằm tôn thêm điểm nhấn về không gian cho công trình.

e) Hệ thống cây xanh, mặt nước: Hệ thống cây xanh tuân thủ Tiêu chuẩn Việt Nam và một số nội dung sau:

- Hệ thống cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực;

- Đối với những cây xanh trồng mới phải đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước, chủng loại cây đô thị (ở chiều cao 1,3m, đường kính từ 20cm đến 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m đến 3,2m trở lên...);

- Đối với các tuyến đường có chiều rộng hè phố từ 3,0m đến 5,0m trồng các loại cây có chiều cao $< 10m$ (khoảng cách cây từ 4,0m đến 8,0m, khoảng cách tối



thiếu đối với lề đường từ 0,6m) hoặc loại cây có chiều cao 10-15m (khoảng cách cây 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m);

- Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3,0m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian, tận dụng cây xanh hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng cây tạo cảnh, dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây;

- Cây xanh đường phố bố trí hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường;

- Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5,0m - 8,0m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông;

- Cây xanh được trồng cách các họng cứu hoả trên đường từ 2,0m - 3,0m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga từ 1,0m - 2,0m;

- Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1,0m - 2,0m;

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông

a) Giao thông đường bộ đối ngoại: Tuyến đường Trường Sơn A hiện trạng phía Tây Bắc khu đất nghiên cứu là đường chính để tiếp cận vào dự án. Khu vực dự án sẽ được quy hoạch đầu nối giao thông vào tuyến đường Trường Sơn A thông qua 03 vị trí tại các tuyến đường quy hoạch số 01, tuyến đường số 11 (đường theo quy hoạch chung đô thị Lương Sơn), tuyến đường số 22;

b) Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 1-1: Là tuyến đường nối cổng chính đầu nối với đường Trường Sơn A. Mặt cắt rộng 20,0m, lòng đường rộng 12,0m, vỉa hè hai bên rộng 2x4m;

- Mặt cắt 2-2: Mặt cắt rộng 16,0m, lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè hai bên rộng 2x4,5m. Áp dụng cho tuyến đường phân khu vực thuộc quy hoạch chung đô thị Lương Sơn đã phê duyệt;

- Mặt cắt 3-3: Mặt cắt rộng 13,0m, lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè hai bên rộng 2x3,0m. Áp dụng cho các tuyến đường nội bộ thuộc khu vực dự án;

- Mặt cắt 4-4: Mặt cắt rộng 7,0m, lòng đường rộng 7,0m, không bố trí vỉa hè; Các tuyến đường này thiết kế chủ yếu dành cho xe điện và đi bộ, kết hợp sử dụng cho xe máy chuyên dùng vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Giao thông trong tiểu khu chủ yếu là giao thông đi bộ, các tuyến đường bộ được thiết kế kết hợp với các sân vườn tiểu cảnh, mặt cắt mỗi tuyến đi bộ không nhỏ hơn 3,0m. Ngoài ra là các tuyến đi bộ kết hợp với sân vườn tùy theo các công trình và tuyến tham quan đô thị và vui chơi giải trí.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền)

a) Cao độ san nền: Địa hình khu vực được chia cắt 3 khu vực bởi hai dòng suối tự nhiên, các khu vực đồi núi cao được thiết kế cao độ nền bám sát địa hình tự nhiên, khu vực tiếp giáp sông Bùi tại phía Bắc, Tây Bắc khu đất có cao độ thấp hơn cao độ đỉnh lũ sông Bùi được thiết kế san lấp đến cao độ $>+26,0\text{m}$.

b) Giải pháp thiết kế

- Cao độ nền xây dựng các công trình căn cứ vào cao độ thiết kế tại tim đường. Giải pháp san nền khu vực là san gạt cục bộ thành nhiều cấp bám theo đường địa hình tự nhiên, giữa các cốt nền thiết kế hệ thống ta luy tường chắn.

- Vật liệu san nền tận dụng hoàn toàn đất đào san gạt tại các khu vực quy hoạch;

- Xác định cốt san nền tại toàn bộ các nút giao thông, đỉnh phân lưu, tụ thủy, với chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 1,0 m, với cốt san nền cao nhất 90,0m, thấp nhất 19,0m, tại các vị trí tiếp giáp ranh giới cốt cao độ quy hoạch bằng cốt dự án tiếp giáp.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước được điều chỉnh bám theo hệ thống đường giao thông trên cơ sở thoát nước riêng, đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy. Nước được thu gom vào các tuyến mương B400 ÷ B800 và các tuyến cống D400 ÷ D1500, cống hộp qua đường từ B2000xH2000; B2500xH2500, hệ thống thoát nước dồn ra suối và thoát về Sông Bùi;

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra, khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 25m ÷ 40m.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước điều chỉnh tăng từ 3.200m³/ngđ lên 4.500m³/ngđ;

- Nguồn nước từ nguồn cấp nước sạch vào bể chứa của trạm bơm tăng áp thông qua cụm đồng hồ tổng DN160. Thiết kế 02 điểm đầu vào đường ống cấp nước từ nhà máy nước sạch Lương Sơn trên đường Trường Sơn A. Trong giai đoạn đầu khi đường ống cấp nước sạch trên đường Trường Sơn A chưa được đầu tư, bố trí xây dựng trạm xử lý nước cấp, lấy từ sông Bùi để xử lý nước sinh hoạt đảm bảo chất lượng nước theo yêu cầu tại QCVN02:2009/BYT.

- Mạng lưới đường cấp nước sử dụng ống HDPE D110 ÷ D160 kết hợp với chữa cháy; đường ống dịch vụ sử dụng ống HDPE D50; D63. Đường ống cấp nước đặt bên dưới hè đường, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống), tại các góc chuyển và trị trí van, tê, cút có bố trí gô đỡ BTCT.

- Cấp nước cứu hoả

+ Hệ thống cấp nước cứu hoả cho khu đô thị được thiết kế là hệ thống áp lực thấp, nước chữa cháy được cấp kết hợp với nước sinh hoạt trên cùng một đường ống nước phân phối có đường kính DN=>100, các trụ cứu hoả có khoảng cách 150m bố trí 01 trụ, áp lực tự do cần thiết tại điểm cấp nước cứu hoả bất lợi nhất là 10m.

+ Mạng lưới thiết kế đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng, áp lực chữa cháy đối với hệ thống chữa cháy ngoài nhà. Nước chữa cháy được dự trữ trên đài nước.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT

a) Nhu cầu xử lý nước thải:

- Được tính bằng 80% nhu cầu cấp nước sinh hoạt, công trình công cộng;
- Tổng lưu lượng thoát nước thải khu vực nghiên cứu khoảng 2016 m³/ng.đ.

b) Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình công cộng, các khu biệt thự, nhà ở, các khu vui chơi giải trí,... được dẫn vào hệ thống thoát nước riêng và chảy vào các tuyến cống chính của khu vực dẫn về khu xử lý. Nước thải toàn bộ khu vực dự án được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải công suất 2050m³/ng.đ đặt phía Bắc của dự án;

- Bố trí trạm bơm thoát nước khi có tuyến cống đi ngược với địa hình, trạm bơm chuyển bậc có nhiệm vụ vận chuyển nước thải ở về trạm xử lý nước thải tập trung. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nước được tận dụng tưới cây rửa đường, phần còn lại thoát ra hệ thống thoát nước mưa;

- Sử dụng vật liệu HDPE hoặc UPVC cho các tuyến ống thoát nước thải, rãnh B300 tại một số vị trí cao độ chênh cao. Trên mạng lưới có bố trí hố ga với khoảng cách 25m-30 m một hố ga bê tông cốt thép hoặc xây gạch;

- Tận dụng tối đa độ dốc địa hình để giảm chi phí đào đắp công ga, để đảm bảo điều kiện độ dốc cống nhỏ nhất $i=1/D$, trên trục dọc cống bố trí các giếng chuyển bậc và tiêu năng.

c) Quản lý chất thải rắn (CTR) và vệ sinh môi trường: Tổng nhu cầu xử lý CTR khoảng 8,03 tấn, lượng rác thải này sẽ được thu gom đưa về khu xử lý chất thải tập trung theo quy định chung.

7.6. Cấp điện

a) Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực dự kiến được lấy từ đường dây 35kV hiện hữu chạy phía Tây qua 2 điểm đầu nối cột xây dựng mới.

b) Tổng nhu cầu sử dụng điện: Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng 23.309kVA.

c) Lưới điện trung thế

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực có cấp điện áp tiêu chuẩn 35kV. Đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm mạch vòng vận hành hở, phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn 240mm², sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

d) Trạm biến áp phân phối:

- Dự kiến bố trí 16 trạm biến áp cấp điện áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 400kVA đến 5.600kVA để cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch;

- Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng dự kiến sử dụng loại trạm kios hợp bộ. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến sẽ được đặt ngay trong tầng 1 (hoặc tầng hầm) của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện cho các phụ tải của toà nhà;

- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m).

e) Lưới điện hạ thế:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, gồm các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà;

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà;

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè.

f) Chiếu sáng đô thị

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các trạm biến áp lân cận, dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên; cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

7.7. Thông tin liên lạc:

a) Nhu cầu sử dụng: Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 5287 thuê bao.

b) Giải pháp thiết kế:

- Nguồn cấp lấy từ hệ thống cáp viễn thông khu vực;

- Đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiền độ; lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.



- Xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cấp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, VietTel...

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Đồ án điều chỉnh quy hoạch đã đưa ra các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, không khí, tiếng ồn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng 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;

9. Nội dung và thành phần hồ sơ: Thực hiện theo Tờ trình số 1486/TTr-SXD ngày 28/4/2022 của Sở Xây dựng.

10. Tiến độ thực hiện triển khai theo quy hoạch

- Chuẩn bị đầu tư: Quý II/2022 đến quý IV/2022.
- Đầu tư xây dựng: Quý I/2023 đến quý III/2026.
- Nghiệm thu, đưa dự án vào hoạt động: Quý IV/2026.

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 Legacy Riverside chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó VP/UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Đ18).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Chương

PHỤ LỤC

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án
(Kèm theo Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình)

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD	Số dân
			m ²	%	%	tầng	lần	người
TỔNG DIỆN TÍCH			983.395,0	100,0	23,0	1-25	0,84	7.438
1	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	CC	84.520,4	8,59	30-40	2-5	1,22	
1.1	Trung tâm văn hóa du lịch	CC1	15.712,7		40,0	2	0,80	
1.2	Tổ hợp công trình trung tâm điều hành, khách sạn, viện điều dưỡng	CC2	31.146,3		40,0	5	2,00	
1.3	Trung tâm chăm sóc sức khỏe	CC3	10.825,8		40,0	2	0,80	
1.4	Trung tâm dịch vụ, văn hóa, thể thao	CC4	10.794,4		40,0	2	0,80	
1.5	Công trình thương mại dịch vụ	CC5÷6	7.412,8		40,0	2	0,80	
		CC5	3.193,7		40,0	2	0,80	
		CC6	4.219,1		40,0	2	0,80	
1.6	Công trình văn hóa, dịch vụ cộng đồng	CC7÷11	8.628,4		30,0	2	0,60	
		CC7	1.830,1		30,0	2	0,60	
		CC8	1.356,4		30,0	2	0,60	
		CC9	2.268,4		30,0	2	0,60	
		CC10	1.551,5		30,0	2	0,60	
		CC11	1.622,0		30,0	2	0,60	
2	Đất giáo dục	TH	31.548,8	3,21	40,0	2-3	1,07	
2.1	Trường liên cấp (Tiểu học, THCS)	TH1	21.078,8		40,0	3	1,20	
2.2	Trường mầm non	TH2	10.470,0		40,0	2	0,80	
3	Đất công trình hỗn hợp, nhà ở cao tầng	HH	31.201,2	3,17	40,0	25	6,81	3.900
		HH1	17.820,3		40,0	25	7,61	2.600
		HH2	13.380,9		40,0	25	5,74	1.300
4	Đất ở	BT, OXH	341.341,0	34,71	40-60	3-5	1,30	3.538
4.1	Đất ở biệt thự	BT	302.086,3	30,72	30-40	3	1,19	3.048
		BT1-1	4.902,8		40,0	3	1,20	52
		BT1-2	9.453,5		40,0	3	1,20	92
		BT1-3	1.560,0		40,0	3	1,20	16
		BT1-4	7.322,8		40,0	3	1,20	76

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD	Số dân
			m ²	%	%	tầng	lần	người
		BT1-5	4.428,7		40,0	3	1,20	40
		BT1-6	1.966,1		40,0	3	1,20	20
		BT1-7	3.100,8		35,0	3	1,05	20
		BT1-8	4.298,3		40,0	3	1,20	40
		BT1-9	7.680,6		40,0	3	1,20	72
		BT1-10	3.391,1		40,0	3	1,20	32
		BT1-11	2.268,9		40,0	3	1,20	20
		BT1-12	7.431,5		40,0	3	1,20	64
		BT1-13	4.468,3		40,0	3	1,20	40
		BT1-14	2.827,5		40,0	3	1,20	28
		BT1-15	5.893,3		40,0	3	1,20	64
		BT1-16	5.014,8		40,0	3	1,20	52
		BT1-17	3.504,1		40,0	3	1,20	36
		BT1-18	3.171,3		40,0	3	1,20	36
		BT1-19	1.464,0		40,0	3	1,20	16
		BT1-20	2.303,4		30,0	3	0,90	8
		BT2-1	2.855,9		40,0	3	1,20	28
		BT2-2	5.374,5		40,0	3	1,20	56
		BT2-3	5.337,7		40,0	3	1,20	52
		BT2-4	4.286,1		30,0	3	0,90	20
		BT2-5	2.538,0		40,0	3	1,20	28
		BT2-6	6.817,0		40,0	3	1,20	76
		BT2-7	1.500,9		40,0	3	1,20	16
		BT2-8	2.107,0		40,0	3	1,20	20
		BT2-9	5.391,3		40,0	3	1,20	56
		BT2-10	2.131,7		40,0	3	1,20	24
		BT3-1	4.924,0		40,0	3	1,20	56
		BT3-2	4.042,6		40,0	3	1,20	48
		BT3-3	3.803,0		40,0	3	1,20	44
		BT3-4	3.245,1		40,0	3	1,20	36
		BT3-5	2.925,4		40,0	3	1,20	32
		BT3-6	4.316,3		40,0	3	1,20	48
		BT3-7	3.818,9		40,0	3	1,20	40
		BT3-8	5.182,0		40,0	3	1,20	56
		BT3-9	1.971,5		40,0	3	1,20	20
		BT3-10	5.441,2		40,0	3	1,20	60
		BT3-11	1.721,5		40,0	3	1,20	20
		BT3-12	3.544,2		40,0	3	1,20	36
		BT3-13	3.327,2		40,0	3	1,20	36
		BT3-14	3.291,0		40,0	3	1,20	32
		BT3-15	2.561,8		40,0	3	1,20	28
		BT3-16	11.718,2		40,0	3	1,20	108
		BT4-1	4.860,0		40,0	3	1,20	56

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD	Số dân
			m2	%	%	tầng	lần	người
		BT4-2	1.715,0		40,0	3	1,20	16
		BT4-3	2.327,7		40,0	3	1,20	28
		BT4-4	6.159,8		40,0	3	1,20	68
		BT4-5	9.880,9		40,0	3	1,20	108
		BT4-6	5.275,3		40,0	3	1,20	48
		BT4-7	3.301,0		40,0	3	1,20	32
		BT4-8	3.502,0		40,0	3	1,20	40
		BT4-9	4.461,5		40,0	3	1,20	48
		BT4-10	5.106,7		40,0	3	1,20	56
		BT4-11	4.942,7		40,0	3	1,20	48
		BT4-12	10.137,0		40,0	3	1,20	100
		BT4-13	4.577,8		40,0	3	1,20	44
		BT4-14	12.132,4		40,0	3	1,20	116
		BT5-1	4.830,1		40,0	3	1,20	56
		BT5-2	6.082,7		40,0	3	1,20	68
		BT5-3	6.202,2		40,0	3	1,20	64
		BT5-4	4.711,3		40,0	3	1,20	44
		BT5-5	5.389,8		40,0	3	1,20	52
		BT5-6	5.864,6		40,0	3	1,20	56
4.2	Đất nhà ở xã hội	OXH	39.254,7	3,99	60,0	3-5	2,10	490
5	Đất cây xanh, công viên, thể thao, vui chơi giải trí	CX,TD	299.076,5	30,41	5-25	1-2	0,10	
5.1	Đất cây xanh thể thao, vui chơi giải trí	TD	32.189,4		25,0	2	0,50	
5.2	Đất cây xanh, công viên	CX	266.887,1		5,0	1	0,05	
		CX1	22.451,7		5,0	1	0,05	
		CX2	6.163,2		5,0	1	0,05	
		CX3	51.075,1		5,0	1	0,05	
		CX4	63.159,3		5,0	1	0,05	
		CX5	13.483,8		5,0	1	0,05	
		CX6	7.188,7		5,0	1	0,05	
		CX7	8.149,4		5,0	1	0,05	
		CX8	31.437,1		5,0	1	0,05	
		CX9	3.445,0		5,0	1	0,05	
		CX10	3.001,6		5,0	1	0,05	
		CX11	6.351,8		5,0	1	0,05	
		CX12	18.054,0		5,0	1	0,05	
		CX13	27.942,2		5,0	1	0,05	
		CX14	4.984,2		5,0	1	0,05	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6.983,6	0,71	30,0	1	0,28	
		HTKT1	3.504,6		30,0	1	0,30	

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD	Số dân
			m2	%	%	tầng	lần	người
		HTKT2	2.951,1		30,0	1	0,30	
		HTKT3	140,7					
		HTKT4	239,2					
		HTKT5	148,0					
7	Đất giao thông , bãi đỗ xe		188.723,5	19,19				
7.1	Đất bãi đỗ xe	P	8.871,8	0,9	10,0	1	0,10	
		P1	3.349,2		10,0	1	0,10	
		P2	2.865,8		10,0	1	0,10	
		P3	2.656,8		10,0	1	0,10	
7.2	Đất giao thông		179.851,7	18,29				