

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3380/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày 31 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong (vị trí Khu dân cư núi Đầu Rồng)

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;
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 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 2620/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2035;
Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động Núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong;
Căn cứ Văn bản số 1521/UBND-CNXD ngày 24/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư núi Đầu Rồng, tại huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình;
Căn cứ Văn bản số 1513/UBND-CNXD ngày 07/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động Núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong (vị trí Khu dân cư núi Đầu Rồng);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4262/TTr-SXD ngày 30/12/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong, như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong (vị trí Khu dân cư núi Đầu Rồng).

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Cao Phong.

3. Quy mô, vị trí, ranh giới lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ

3.1. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 9,9ha (nằm trong ranh giới 45ha đã được phê duyệt).

- Quy mô dân số khu điều chỉnh cục bộ: Khoảng 1.376 người.

3.2. Địa điểm: Thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong, tỉnh Hòa Bình;

3.3. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông Bắc: Giáp sân vận động thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong;

- Phía Tây Bắc: Giáp đường nhựa liên xóm thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong;

- Phía Đông Nam: Giáp đường giao thông quy hoạch;

- Phía Tây Nam: Giáp núi Đầu Rồng tại khu 3, thị trấn Cao Phong, huyện Cao Phong.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

4.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật hạ tầng kỹ thuật khu điều chỉnh cục bộ:

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|----|----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | Cấp nước: | | |
| | Công trình nhà ở | lít/người-ngđ | 150 |
| | Công trình công cộng | lít/m ² sàn | 2 |
| | Tưới cây, vườn hoa | lít/m ² -ngđ | 3 |
| | Rửa đường | lít/m ² -ngđ | 0,5 |
| | Dự phòng, rò rỉ | % Qsh max | 10 |
| | Chữa cháy | 1 đám cháy đồng thời | 15l/s |

| TT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|----|---|--------------------------------------|------------|
| 2 | Cấp điện: | | |
| | Công trình nhà ở | kW/hộ | 5 |
| | Công trình công cộng | kW/m ² sàn | 0,03 |
| | Chiếu sáng đường phố | kW/km | 12 |
| | Dự phòng, đất khác | % Qsh max | 10 |
| 3 | Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: | | |
| | Nước thải sinh hoạt | % nhu cầu cấp nước | 100 |
| | Rác thải rắn sinh hoạt | kg/người-ngđ | 0,8 |
| 4 | Thông tin liên lạc: | | |
| | Công trình nhà ở | máy/hộ | 1 |
| | Công trình công cộng | máy/200m ² sàn máy/1ha | 1 150 |
| 5 | Giao thông: | | |
| | Tỷ lệ đất giao thông (khu điều chỉnh cục bộ) | % | 30,01 |
| | Chỗ đỗ xe đối với công trình biệt thự | | Tự đảm bảo |

4.2. Nội dung điều chỉnh trong ranh giới điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh ô đất BT-01, BT-02, CX-01 (do có đất quân sự);
- Điều chỉnh chức năng ô đất CC-03 sang đất ở;
- Điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông nội bộ.

4.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn bộ đồ án

| TT | Loại đất | Đã phê duyệt | | Duyệt điều chỉnh | | Ghi chú |
|----|-----------------------------------|----------------|-----------|------------------|-----------|------------|
| | | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) | |
| 1 | Đất ở | 4,34 | 9,65 | 4,69 | 10,42 | Tăng |
| 2 | Đất công trình công cộng, dịch vụ | 9,99 | 22,20 | 9,67 | 21,48 | Giảm |
| 3 | Đất công trình tâm linh | 3,55 | 7,89 | 3,55 | 7,89 | Giữ nguyên |
| 4 | Đất thể thao, cây xanh | 10,64 | 23,64 | 6,63 | 14,73 | Giảm |
| 5 | Đất mặt nước | 3,29 | 7,31 | 3,29 | 7,31 | Giữ nguyên |
| 6 | Đất giao thông, bãi đỗ xe | 12,97 | 28,28 | 15,38 | 34,19 | Tăng |

| | | | | | | |
|---|---|--------------|---------------|--------------|---------------|------------|
| 7 | Đất khác (bao gồm đất nghĩa trang và đất quân sự) | 0,46 | 1,02 | 1,79 | 3,98 | |
| | - Đất quân sự | | | 1,33 | 2,96 | Bổ sung |
| | - Đất nghĩa trang | 0,46 | 1,02 | 0,46 | 1,02 | Giữ nguyên |
| | Tổng | 45,00 | 100,00 | 45,00 | 100,00 | |

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỉ lệ (%) |
|-----|--------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất ở cũ | 3.095,15 | 3,13 |
| 2 | Đất ở mới | 35.835,51 | 36,19 |
| | Đất ở chia lô | 32.188,01 | 32,51 |
| | Đất ở biệt thự | 3.647,50 | 3,68 |
| 3 | Đất công trình công cộng | 1.433,42 | 1,45 |
| 4 | Đất thương mại dịch vụ | 7.241,87 | 7,31 |
| 5 | Đất cây xanh | 7.503,20 | 7,58 |
| 6 | Đất quân sự | 13.380,64 | 13,51 |
| 7 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 804,10 | 0,81 |
| 8 | Đất giao thông | 29.715,38 | 30,01 |
| | Tổng | 99.009,27 | 100,00 |

4.4. Tổ chức và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điều chỉnh cục bộ:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Thiết kế trục đường chính rộng 20,5m từ Quốc lộ 6 đi vào trung tâm; thiết kế hệ thống giao thông liên hoàn từ trục chính, kết nối giao thông hiện trạng, phân chia thành các khu chức năng Khu đất ở mới, đất ở cũ, công trình công cộng dịch vụ, cây xanh...

b) Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu trung tâm: Trục trung tâm là tuyến đường QH1. Công trình tại vị trí được thiết kế với kiến trúc hiện đại, màu sắc phù hợp với tổng thể chung.

- Điểm nhấn: Là công trình kiến trúc dãy nhà phân lô và cây xanh trung tâm.

- Không gian cây xanh: Được bố trí xen kẽ các khu chức năng và gần khu quân sự, trồng và cắt tỉa theo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan riêng của đồ án.

- Đối với các công trình chính: Thiết kế kết hợp hài hòa giữa phong cách truyền thống và hiện đại tạo không gian mang đậm bản sắc dân tộc.

c) Xác định chiều cao công trình: 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. Chiều cao xây dựng cụ thể như sau:

- Các công trình công cộng: Cao 1-5 tầng, chiều cao tối đa 22m;
- Khu nhà ở: Cao 3-5 tầng, chiều cao tối đa 22m;
- Cốt nền các công trình công cộng, nhà ở: Cao hơn so với cốt vỉa hè tối thiểu là 0,45m.

d) Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;
- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, được thể hiện trên bản vẽ QH-13.

4.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giữ nguyên mặt cắt 2-2, điều chỉnh mặt cắt 5-5 và 6-6 sang mặt cắt 7-7, điều chỉnh mặt cắt 3-3 sang mặt cắt 8-8, các mặt cắt còn lại điều chỉnh chiều dài tuyến đường. Cụ thể như sau:

+ Mặt cắt 2-2 (đường QH1): Trục chính đi từ Quốc lộ 6 vào khu vực dự án; rộng 20,5 m. Lòng đường 10,5 m, vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

+ Mặt cắt (7-7): đường nội bộ khu ở rộng 13,0m. Lòng đường 7,0 m, vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

+ Mặt cắt (8-8): đường nội bộ khu ở rộng 19,5m. Lòng đường 10,5 m, vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$;

- Cao độ tim đường thấp nhất là $H_{\min} = 188,84\text{ m}$, $H_{\max} = 198,75\text{ m}$; độ dốc dọc từ 0,1% ÷ 3,2%;

b) Quy hoạch san nền: Hướng dốc san nền cho từng ô đất của dự án, có độ dốc san nền trung bình từ 0,0% ÷ 3,2% đảm bảo cho độ dốc thoát nước mặt chảy về hệ thống thu gom nước mặt rồi chảy về phía Nam. Cao độ san nền: Thấp nhất là $H_{\min} = 188,84\text{ m}$; cao nhất $H_{\max} = 198,75\text{ m}$;

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu điều chỉnh cục bộ khoảng $496,0\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Ống cấp nước thiết kế sử dụng ống HDPE D50-D160, được đặt dưới hè đường, những đoạn qua đường được đặt trong ống thép lồng bảo vệ;

- 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 từ D110-D160, bố trí cách nhau 120-150m, tại các vị trí thuận tiện.

d) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với mục đích thoát nước mặt cho toàn khu vực quy hoạch và đảm bảo vệ sinh môi trường. Hướng thoát chính theo hướng Đông sang Tây, Bắc xuống Nam và thoát ra suối Bung;

- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng là hệ thống cống tròn BTCT D300-D1200mm, rãnh xây có tấm đan B500mm, cống hộp BTCT BxH=(1200x1200)mm và BTCT BxH=(1500x1500)mm.

- Cống thoát nước bố trí dưới vỉa hè đối với hè rộng $\geq 5m$ và dưới lòng đường đối với hè rộng $< 5m$.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu nước thải bằng 100% nước sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của khu nhà ở, các công trình công cộng sau khi được xử lý sơ bộ từ bể tự hoại sẽ được thu gom vào trạm xử lý trạm xử lý có công suất $260m^3/ng.đêm$ đạt theo QCVN14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường;

- Hệ thống thoát nước dùng cống tròn BTCT D300-D400mm.

f) Chất thải rắn:

- Chi tiêu tính toán $0,8kg/người/ngđ$, tổng lượng chất thải rắn $1,1$ tấn/ng.đ.

- Bố trí các thùng thu gom chất thải rắn ở từng công trình vị trí thuận tiện, dễ nhìn thấy dọc theo các tuyến đường chính; toàn bộ rác thải được chở đến khu tập kết rác, nằm ở khu cây xanh sau đó vận chuyển về khu xử lý chất thải của khu vực để xử lý.

g) Quy hoạch cấp điện, điện chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện khu điều chỉnh cục bộ khoảng 2216KVA.

- Nguồn điện: Điểm đầu nối điện cho khu điều chỉnh cục bộ tại vị trí do Cơ quan quản lý điện tại địa phương thỏa thuận.

- Lưới điện trung áp: Xây dựng mới các lộ cáp $35(22)KV$ từ điểm đầu về các trạm biến áp khu vực quy hoạch, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm XLPE;

- Trạm biến áp: Tại khu vực điều chỉnh cục bộ bố trí các trạm biến áp gồm trạm $35(22)/0,4KV-2x560$ KVA, $35(22)/0,4KV-630KVA$ $35(22)/0,4KV-320KVA$. Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá 300m. Các trạm biến áp sử dụng loại trạm kios và được bố trí giảm thiểu ảnh hưởng tới cảnh quan.

- Lưới điện hạ áp: Các tuyến cáp hạ thế $0,4KV$ có dạng phân nhánh kết hợp với hình tia. Cáp đi ngầm lõi đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC từ trạm biếp áp đến các tủ điện hạ áp cấp điện cho từng phụ tải; Thiết kế hạ ngầm tuyến điện $0,4kV$ đi qua khu vực quy hoạch theo quy định;

h) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng dung lượng thuê bao cho khu điều chỉnh cục bộ khoảng 350 thuê bao. Với nhu cầu thuê bao đảm bảo 01 thuê bao/hộ.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh. Vị trí đầu nối mạng lưới khu vực thị trấn Cao Phong.

- Hệ thống mạng lưới ống cáp được đi ngầm trong đất, sử dụng ống uPVC chịu va đập. Tại các vị trí ngã giao nhau giữa các tuyến ống luồn cáp bố trí các ga thăm thông tin để phục vụ cho việc bảo trì và kéo cáp.

i) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đồ án đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu công trình công cộng, nhà ở, các điểm thu gom rác và trạm xử lý nước thải; có giải pháp trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định.

- Đồ án đã đưa ra được tất cả các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào hoạt động.

5. Thành phần hồ sơ: Theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

6. Tổng mức đầu tư và phân kỳ đầu tư:

a) Tổng kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và giải phóng mặt bằng khu vực điều chỉnh cục bộ: Khoảng 395 tỷ đồng.

b) Phân kỳ đầu tư theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Xây dựng đợt đầu: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng đợt hai: Xây dựng các công trình kiến trúc, cây xanh.

7. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 10/2/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

8. Tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân huyện Cao Phong chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân và các tổ chức cá nhân biết và thực hiện quy hoạch.

- Thực hiện các công việc về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Cập nhật nội dung điều chỉnh nêu trên vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ quần thể hang động núi Đầu Rồng, huyện Cao Phong.

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 Cao Phong chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD (Đ.12).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh