

## **TỜ TRÌNH**

**Thẩm định nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch tại xã Mông Hóa và xã Dân Hạ,  
huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình.**

Kính gửi: Sở Xây dựng Hòa Bình.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2013/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 6/02/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát XD;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Văn bản số 946/UBND-NNTN ngày 21 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chủ trương cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch tại xã Mông Hóa và xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn.

Căn cứ Biên bản lấy ý kiến công đồng dân cư Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch tại xã Mông Hóa và xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn ngày 5/12/2019.

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long kính đề nghị Sở Xây dựng Hòa Bình thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch tại xã Mông Hóa và xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn với các nội dung sau:

### **1. Tên đồ án:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch tại xã Mông Hóa và xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn.

**2. Cơ quan được giao lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:**

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.

**3. Vị trí địa lý, địa điểm xây dựng, giới hạn khu đất:**

- Quy mô dự án: khoảng 99,7ha;  
- Vị trí địa điểm: xã Mông Hóa và xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình;

- Vị trí giới hạn:

+ Phía Đông giáp: đất đồi và đường cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình.

+ Phía Tây giáp: đất đồi rừng

+ Phía Nam giáp: giáp đất đồi và đường cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình.

+ Phía Bắc giáp: đất đồi và dự án Hòa Bình Green Village.

**4. Mục tiêu đồ án:**

- Cụ thể hoá định hướng phát triển theo quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội đã được phê duyệt.

- Khai thác lợi thế về vị trí địa nằm trong khu vực đang có tốc độ phát triển du lịch mạnh mẽ của tỉnh Hòa Bình.

- Khai thác tối đa lợi thế về tài nguyên thiên nhiên để phát triển loại hình nhà ở sinh thái.

- Kiến tạo một Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch mới có tính gắn kết với tổng thể Quy hoạch chung huyện Kỳ Sơn theo các chỉ tiêu và yêu cầu phù hợp. Nghiên cứu hài hòa bổ trợ về sử dụng đất cũng như tính chất, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong không gian phát triển chung.

- Xác định quy mô các khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp với địa hình, điều kiện tự nhiên của khu vực quy hoạch.

- Lập được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng phục vụ đảm bảo tính hài hòa và đồng bộ với xu hướng phát triển của khu vực.

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp lý và tuân thủ các Quy định hiện hành của Nhà nước.

- Góp phần tăng cường số lượng và chất lượng dịch vụ du lịch, dịch vụ, trên cơ sở khai thác có hiệu quả tài nguyên du lịch của khu vực trong mối quan hệ với các ngành kinh tế khác.

- Tạo thu nhập cho chủ đầu tư, nhân dân trong vùng dự án, giải quyết việc làm đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách tỉnh nhà.



## **5. Tính chất:**

Là khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch hài hòa với cảnh quan thiên nhiên là điểm nhấn nổi bật về kiến trúc xanh, thân thiện môi trường và là biểu tượng của xu hướng đô thị du lịch của tỉnh trong tương lai.

## **6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch:**

### **6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu**

- Đánh giá địa hình, địa mạo khu đất lập quy hoạch, cốt tự nhiên lớn nhất, nhỏ nhất, cốt trung bình, trong khu vực lập quy hoạch;
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch, đưa ra các số liệu về diện tích và tỷ lệ phần trăm hiện trạng từng loại đất;
- Đánh giá về các điều kiện tự nhiên, khí hậu, địa chất thủy văn và địa chất công trình;
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu.

### **6.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án**

Căn cứ các quy định về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu như sau:

- Dự báo quy mô, công suất và thời gian hoạt động của dự án;
- Tính toán các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất của đồ án.
- Đưa ra các giải pháp quy hoạch sử dụng đất bố trí các công trình chức năng, tổ chức các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận.

### **6.3. Đề xuất bố cục quy hoạch kiến trúc**

#### **a) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:**

- Lập hai phương án so sánh lựa chọn phương án tối ưu;
  - Nêu quan điểm về bố cục không gian kiến trúc quy hoạch toàn khu;
  - Đưa ra việc tổ chức bố trí các khu điều hành, các khu chức năng, các trục giao thông chính, các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu xử lý đảm bảo cho sự vận hành liên hoàn thuận tiện, hợp lý và đưa ra giải pháp đảm bảo tuyệt đối không ảnh hưởng đến ô nhiễm nguồn nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí trong khu vực;
  - Chỉ rõ các địa điểm xây dựng một số công trình quan trọng;
  - Nêu các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan và môi trường;
  - Vạch ra các quy định cụ thể phục vụ cho việc thiết kế các công trình chức năng trong khu quy hoạch.
- #### **b) Quy hoạch sử dụng đất đai:**
- Đưa ra giải pháp về phân bố quỹ đất thành từng loại;
  - Lập bảng cân bằng đất đai xây dựng;

- Chỉ rõ các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, quản lý xây dựng đối với từng loại, từng thửa và từng lô đất;
  - Lập kế hoạch khai thác sử dụng đất cụ thể cho từng khu vực.
- c) Cơ cấu tổ chức phân khu chức năng dự kiến:
- Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	30 - 35
2	Đất xây dựng các công trình thương mại dịch vụ	3 - 5
3	Đất xây dựng công trình công cộng	10 - 15
4	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	1 - 3
5	Đất giao thông	0,5 - 1
6	Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước	20 - 27
<b>Tổng cộng</b>		<b>100</b>

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt	Lít/người-ngđ	150 - 200
	- Nước công cộng	Lít/m <sup>2</sup> sàn	2
	- Cây xanh cảnh quan	Lít/m <sup>2</sup> -ngđ	3
	- Rửa đường	Lít/m <sup>2</sup> -ngđ	0,5
2	Thoát nước thải	% cấp nước SH	80
3	Vệ sinh môi trường (chất thải rắn)	kg/người-ngđ	0,8 - 1
4	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/căn	3 - 5
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	15 - 30

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- 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”;
- Quy chuẩn quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN 07:2016/BXD;
- QCVN12:2014/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan

#### **6.4. Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

Thực hiện theo các nội dung tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy



hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

### **6.5. Giao thông**

- Đánh giá hiện trạng và đưa ra dự kiến tổ chức hệ thống đường nội bộ đảm bảo sự vận hành liên hoàn, thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch;

- Tính toán và đưa ra giải pháp đầu nối hợp lý với tuyến đường chính vào khu quy hoạch;

- Xác định cao trình đường, toạ độ tìm đường (tại các vị trí giao cắt và thay đổi hướng tuyến; thể hiện rõ chiều dài, độ dốc dọc của từng đoạn đường;

- Xác định rõ ranh giới từng đoạn tuyến, thể hiện rõ ta luy đào đắp đối với từng đoạn tuyến.

- Lập bảng thống kê chiều dài, chiều rộng, dải phân cách, độ dốc dọc tối đa và tối thiểu của từng loại mặt cắt đường giao thông;

- Đưa ra dự kiến phân đợt xây dựng cho hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch;

- Xác định chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng của các tuyến đường;

- Thể hiện mặt cắt ngang của tuyến đường, trên đó xác định kích thước chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của từng mặt cắt giao thông.

### **6.6. San nền thoát nước mặt**

#### **a) San nền:**

- Đưa ra cơ sở tính toán, lựa chọn giải pháp tổ chức san nền cho toàn bộ mặt bằng khu quy hoạch;

- Đánh giá hiện trạng và đưa ra giải pháp san nền, thoát nước mặt, các biện pháp tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san lấp;

- Tổ chức mặt bằng san nền cho khu vực lập quy hoạch, thể hiện rõ đường đồng mức thiết kế, các taluy, tường chắn đối với các khu vực mặt bằng nền phải san gạt, thay đổi lớn về địa hình...vv;

- Minh hoạ các mặt bằng san nền lớn theo các lưu vực tính toán, các khu vực san nền cục bộ; Đưa ra các số liệu cụ thể về giải pháp tổ chức nền: Cao trình san nền max, trung bình, min. Độ dốc san nền max, trung bình, min;

- Các biện pháp tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san lấp;

- Tính toán sơ bộ khối lượng san lấp;

- Tính toán kinh phí xây dựng, phân đợt xây dựng.

#### **b) Thoát nước mặt:**

- Tổ chức hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Việc tổ chức thoát nước mặt bám theo mặt bằng tổ chức san nền, để phân chia các lưu vực thoát nước hợp lý.

- Thiết lập hệ thống mạng lưới thoát nước mặt minh hoạ rõ tiết diện, chiều dài độ dốc dọc của từng đoạn, tuyến có độ dốc và hướng tuyến đồng nhất; Xác định rõ vị trí cao độ đỉnh, cao độ đáy, các hố ga, giếng thu thăm; Vị trí các họng thu nước mặt; Vị trí các tuyến cống qua đường; Vị trí các họng xả nước, thể hiện rõ cao độ đáy các họng xả.

- Lập bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mặt, theo các thông số: Loại tiết diện D hoặc BxH, chiều dài l, độ dốc dọc đáy cống max, min; Chiều sâu chôn cống max, min.

- Tính toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

### **6.7. Cấp nước**

- Tính toán, xác định tiêu chuẩn nhu cầu cấp nước cho toàn khu vực theo từng giai đoạn;

- Lựa chọn phương án cấp nước: Dùng nguồn nước mặt hoặc nước ngầm;

- Xác định rõ các công trình đầu mối: Trạm bơm, bể chứa, công suất tính toán;

- Thiết kế mạng lưới đường phân phối: Chiều dài, đường kính, lưu lượng tính toán cho mạng lưới;

- Bố trí và chỉ rõ các họng cứu hoả trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Lập bảng thống kê các thiết bị cho hệ thống cấp nước;

- Tính toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

### **6.8. Cấp điện**

- Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, xác định chỉ tiêu sử dụng điện của toàn khu;

- Xác định vị trí đầu nối với mạng lưới của khu vực;

- Tính toán công suất, vị trí bố trí trạm biến áp cho toàn khu vực;

- Xác định các trạm phân phối, tuyến trung thế và các tuyến hạ thế;

- Thiết kế mạng lưới điện, mạng lưới điện chiếu sáng cho toàn khu vực;

- Hệ thống đường điện phục vụ cho toàn khu yêu cầu tính toán hạ ngầm;

- Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho mạng trung áp, hạ áp và chiếu sáng;

- Tính toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

### **6.9. Thoát nước bảo vệ sinh môi trường**

- Tính toán nhu cầu thoát nước thải của toàn khu vực;

- Tính toán thiết kế mạng lưới thoát nước bảo: Các tuyến ống chính và ống nhánh thu gom nước thải của từng công trình trong khu vực, dồn về khu xử lý;

- Xác định vị trí, quy mô, công suất của khu xử lý nước thải;

- Xác định các trục tuyến thoát chính đầu nối với khu xử lý;

- Toàn bộ hệ thống nước thải phải được thu gom dẫn về khu xử lý chung của toàn khu vực, xử lý bảo đảm tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường;

- Xác định các điểm tập kết rác trong khu đô thị, đưa ra các giải pháp thu gom, xử lý rác thải;

- Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống thoát nước;



- Tính toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

#### **6.10. Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng cho toàn bộ dự án và từng lô đất, từng công trình cụ thể trong khu vực.

- Nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các mốc toạ độ cần thiết.

#### **6.11. Đánh giá tác động môi trường**

- Dự báo và đánh giá những tác động đến môi trường xung quanh và trong khu vực, khi dự án được đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động;

- Đề xuất các giải pháp xử lý về môi trường, kiến nghị chính sách và biện pháp bảo vệ môi trường cho đồ án.

#### **6.12. Dự báo kinh tế xây dựng**

- Lập bảng tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng cho từng hạng mục công trình trong đồ án;

- Tính toán hiệu quả của việc đầu tư;

- Đưa ra dự kiến phân kỳ đầu tư, danh mục các công trình xây dựng cho từng đợt và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên.

#### **6.13. Đưa ra kết luận và kiến nghị**

- Kết luận, kiến nghị biện pháp tổ chức thực hiện đồ án;

- Đưa ra các điểm cần thiết trong quản lý quy hoạch và quản lý xây dựng;

- Nêu những tồn tại do điều kiện khách quan trong quá trình thiết kế có ảnh hưởng đến nội dung đồ án và biện pháp bổ sung sau này.

**7. Quy mô dân số:** khoảng 1000 người

#### **8. Hồ sơ sản phẩm:**

Thành phần và nội dung hồ sơ yêu cầu được thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016

<i>TT</i>	<i>Danh mục hồ sơ</i>	<i>Tỷ lệ bản vẽ</i>
<i>A</i>	<i>Tên bản vẽ</i>	
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	1/25.000- 1/50.000
2	Bản đồ vị trí ranh giới lập quy hoạch	1/2.000 ÷ 1/5.000
3	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất quỹ đất XD	1/500
4	Bản đồ tổng hợp hiện trạng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500

6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	
7	Bản vẽ kiểm soát không gian, kiến trúc	1/500
<b>B</b>	<b>Các bản đồ quy hoạch hệ thống kỹ thuật và môi trường</b>	
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (bản vẽ san nền)	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/500
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện, điện chiếu sáng	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
14	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500
<b>C</b>	<b><i>Phần văn bản:</i></b>	
15	Tờ trình	
16	Thuyết minh (kèm theo phụ lục)	
17	Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án	
18	Dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch đồ án QHCT	
19	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo phụ lục Các văn bản có liên quan đến quá trình lập và xét duyệt đồ án quy hoạch, các bản vẽ thu nhỏ)	

c) Phần dữ liệu kèm theo: Đĩa CD ghi kèm theo các dữ liệu nói trên được ghi dưới dạng Autocad, Photoshop, Word, Excel,..

**9. Kinh phí thực hiện: 2.549.814.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm mười bốn nghìn nghìn đồng chẵn)**

- Chi phí thiết kế quy hoạch:	1.443.524.795
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	105.472.583
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	19.176.833
- Chi phí thẩm định quy hoạch:	90.220.300
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án QH:	84.971.119
- Chi phí công bố quy hoạch	43.305.744
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	28.163.589
- Chi phí khảo sát đo đạc tỷ lệ 1/500:	734.979.000

**10. Nguồn vốn thực hiện:**

Vốn tự có của Công ty và vốn huy động hợp pháp khác.

**11. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan được giao nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:  
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long



- Cơ quan khảo sát, thiết kế quy hoạch: Theo quy định.
- Cơ quan trình duyệt: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hòa Bình
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hoà Bình.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long kính đề nghị Sở Xây dựng Hòa Bình thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch Vietview Hòa Bình tại xã Mông Hóa và xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn để làm cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG  
ĐÔNG DƯƠNG THĂNG LONG**



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**Nguyễn Diên**