

Số: /QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày tháng 8 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Mãn Đức,  
huyện Tân Lạc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*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 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 về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 19/08/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết Thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc;*

*Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Mường Khén đến năm 2025, tầm nhìn đến 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định 22/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;*

*Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 (Tại Thông báo số 1119-TB/VPTU ngày 21/6/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy Hòa Bình);*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2450/TTr-SXD ngày 14/7/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040, như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040.

**2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc.

**3. Địa điểm, quy mô, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

3.1. Địa điểm: Thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

3.2. Quy mô:

- Quy mô nghiên cứu lập, điều chỉnh quy hoạch và mở rộng: Tổng diện tích 4.001ha; trong đó:

+ Diện tích quy hoạch mới là 3.597ha;

+ Diện tích điều chỉnh quy hoạch thị trấn Mường Khến cũ, nay là thị trấn Mãn Đức khoảng 404ha.

- Quy mô đất xây dựng trong phạm vi đô thị:

+ Hiện trạng: 641,12 ha.

+ Đến năm 2030: Khoảng 711,77ha (khoảng 323 m<sup>2</sup>/ người).

+ Đến năm 2040: Khoảng 822,1ha (khoảng 292 m<sup>2</sup>/ người).

- Dự báo quy mô dân số:

+ Hiện trạng tháng 12/2021: Khoảng 15.445 người;

+ Dự kiến đến năm 2030: Khoảng 22.000 người;

+ Dự kiến đến năm 2040: Khoảng 28.000 người.

3.3. Ranh giới phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp xã Mỹ Hòa và huyện Cao Phong;

- Phía Nam: Giáp xã Tử Nê và xã Nhân Mỹ;

- Phía Đông: Giáp huyện Cao Phong;

- Phía Tây: Giáp xã Nhân Mỹ.

**4. Thời hạn lập quy hoạch**

- Quy hoạch ngắn hạn (đợt đầu) đến năm 2030;

- Quy hoạch dài hạn đến năm 2040.

## **5. Mục tiêu, tính chất của đồ án**

### **5.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hòa Bình đến năm 2020; cụ thể hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của huyện Tân Lạc nói riêng và tỉnh Hòa Bình nói chung;

- Khai thác, sử dụng có hiệu quả đất đai và hệ thống cơ sở hạ tầng đã có; tận dụng các lợi thế về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan môi trường để quy hoạch xây dựng đô thị mới đồng bộ, đáp ứng các yêu cầu về phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo phát triển bền vững;

- Tổ chức lại không gian đô thị phù hợp với điều kiện thực tế hiện nay cũng như định hướng phát triển kinh tế trong tương lai. Xây dựng các khu chức năng đô thị đáp ứng nhu cầu phát triển, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá - hiện đại hoá, giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc;

- Đề xuất những yêu cầu đầu tư xây dựng đồng bộ cho kế hoạch đến năm 2030 và định hướng đến năm 2040; xác định các dự án chủ yếu và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên có ý nghĩa tạo động lực phát triển.

### **5.2. Tính chất:**

- Là đô thị loại V, định hướng phát triển thành đô thị loại IV; là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học kỹ thuật, là hạt nhân thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, xã hội của huyện Tân Lạc.

## **6. Định hướng chỉ tiêu sử dụng đất**

### **6.1. Định hướng chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh**

- Hiện trạng đất xây dựng: Khoảng 640,82ha;

- Đến năm 2030: Khoảng 712,2ha (323m<sup>2</sup>/người), trong đó diện tích phát triển mới khoảng 71,38ha (*trung bình khoảng 6.555 người*);

- Đến năm 2040: Khoảng 817,72ha (292m<sup>2</sup>/người), trong đó diện tích phát triển mới khoảng 105,52 ha (*trung bình khoảng 6.000 người*).

*(Có Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án và bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất kèm theo)*

### **6.2. Các chỉ tiêu điều chỉnh theo đồ án quy hoạch chung (QHC) 2003 và đồ án điều chỉnh**

#### **a). Quy mô:**

- Về đất đai, đồ án QHC năm 2003 có quy mô 404 ha thuộc trung tâm thị trấn; đồ án điều chỉnh có quy mô 4001ha bao gồm toàn bộ ranh địa giới hành chính của thị trấn Mãn Đức.

- Về quy mô dân số dự báo quy hoạch năm 2003 dài hạn khoảng 10.000 người; đồ án điều chỉnh quy hoạch đến năm 2040 khoảng 28.000 người

- Đồ án cũ (phê duyệt năm 2003) chỉ đề cập đến đô thị Mường Khén với tính chất, chức năng là trung tâm huyện lỵ, là trung tâm dịch vụ du lịch của huyện. Đồ án điều chỉnh ngoài thị trấn Mãn Đức đề cập đến tính kết nối giữa thị trấn và vùng phụ cận, với các chức năng mở rộng như cụm công nghiệp..., tuyến đường vành đai phía Bắc, Đông, Tây qua thị trấn tạo thành một vòng khép kín, kết nối các điểm trung tâm đơn vị ở trên địa bàn thị trấn.

#### b) Các chỉ tiêu cơ bản

- Đồ án cũ (phê duyệt năm 2003)

Đất dân dụng: 70 - 90 m<sup>2</sup> /người.

+ Đất ở: 45 - 55 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất công trình công cộng: 3-3,5 m<sup>2</sup>/ người.

+ Đất cây xanh, TDTT: 12 - 14 m<sup>2</sup>/ người.

+ Đất giao thông: 10 - 12 m<sup>2</sup> người.

- Đồ án điều chỉnh

Đất dân dụng: > 80 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất ở: 45 - 55 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất công trình công cộng: 3 ÷ 3,5 m<sup>2</sup>/ người.

+ Đất cây xanh, TDTT: 12 ÷ 14 m<sup>2</sup>/ người.

+ Đất giao thông: 10 ÷ 12 m<sup>2</sup> người.

### **7. Định hướng phát triển không gian, phân khu chức năng đô thị**

#### 7.1. Cấu trúc và hướng phát triển đô thị:

- Phát triển không gian thị trấn theo mô hình các hành lang phát triển, với quốc lộ (QL) 12B là hành lang chủ đạo, QL6 là hành lang quan trọng, và đường gom của đường tránh QL6 là hành lang động lực mới.

- Hạt nhân đô thị là trung tâm hành chính - chính trị hiện trạng, mở rộng xuống trung tâm công cộng mới của đô thị về phía Bắc. Từ hạt nhân, tỏa đi các tuyến giao thông chính về các hành lang phát triển.

- Trung tâm thứ cấp của đô thị là trung tâm văn hóa thể thao- giáo dục đào tạo- dịch vụ thương mại phía Bắc, tại khu vực giao điểm giữa đường huyện 50 và tuyến tránh dự kiến của QL6.

- Là thị trấn miền núi, trung tâm hành chính cấp huyện, khai thác bản sắc văn hoá riêng của khu vực, với các công trình công cộng, công trình văn hóa, vui chơi giải trí và nhà ở của nhân dân, khai thác đặc trưng kiến trúc nhà sàn, phù hợp địa hình tự nhiên và khu vực.

- Các khu chức năng được phát triển trên nguyên tắc chung như cải tạo chỉnh trang hiện trạng đô thị cũ, kết hợp với việc hoạch định phát triển mở rộng khu vực

mới; sắp xếp, phân khu chức năng đô thị với các công trình công cộng và các khu dân cư hiện trạng.

- Đến năm 2030, về hướng Nam sẽ phát triển khu vực hạt nhân đô thị từ trung tâm hành chính chính trị đến bệnh viện; về hướng Bắc sẽ phát triển khu vực cửa ngõ đô thị trên QL6; về phía Tây sẽ bước đầu phát triển cụm công nghiệp tại khu Văn Đại.

- Đến năm 2040, phát triển trung tâm công cộng và dịch vụ thương mại phía Bắc đô thị.

## 7.2. Phân khu chức năng:

### a) Khu Trung tâm hành chính, chính trị và các trung tâm chuyên ngành

- Khu Trung tâm hành chính: Chính trang khối cơ quan huyện hiện trạng trên QL12B; quy hoạch quỹ đất dự trữ phát triển cho các cơ quan khác từ khu Minh Khai đến khu Mùng Đầm, có thể được sử dụng để tái bố trí cho các cơ quan trên mặt đường QL6 có nhu cầu chuyển đổi sang các chức năng khác (nhà ở, dịch vụ thương mại...)

- Các trung tâm công cộng đô thị:

+ Hệ thống trung tâm văn hóa của huyện bao gồm Hội trường huyện hiện trạng và trung tâm văn hóa mới được quy hoạch phía Tây Bắc khu Hồng Dương với các công trình thư viện gắn với nhà văn hóa thiếu nhi.

+ Trung tâm y tế là Bệnh viện huyện hiện trạng có dự kiến mở rộng.

+ Hệ thống trung tâm thể dục thể thao (TDTT) gồm sân thể thao hiện trạng (cạnh hội trường huyện) và trung tâm TDTT mới được quy hoạch phía Tây Bắc khu Hồng Dương. Bên cạnh đó là hệ thống hành lang xanh dọc theo các hệ thống suối hiện trạng được chỉnh trang.

+ Hệ thống công viên cây xanh gồm Quảng trường đô thị chỉnh trang trước Hội trường huyện; Công viên Văn hóa - Thể thao quy hoạch mới phía Tây Bắc khu Hồng Dương phục vụ các đơn vị ở phía Bắc; Công viên trung tâm quy hoạch mới tại khu Mùng Đầm phục vụ các đơn vị ở phía Nam.

+ Các trung tâm giáo dục đào tạo gồm trường THPT hiện trạng; Quy hoạch trung tâm giáo dục đào tạo mới phía Bắc khu Đồng Văn (giữa tuyến tránh QL6 và đường gom), quy hoạch mới Trường dân tộc nội trú tại đường vành đai phía Tây đô thị nhằm thu hút đầu tư xã hội hóa giáo dục, chú trọng hướng nghiệp và đào tạo nghề.

- Các trung tâm dịch vụ thương mại được quy hoạch gồm:

+ Chợ đô thị quy hoạch mới tại đường vào khu Mùng Đầm.

+ Chợ đầu mối có tính chất vùng huyện quy hoạch mới tại khu An Khang, giáp với bến xe mới.

+ Trung tâm thương mại đô thị quy hoạch mới tại tiểu khu 2 và khu đất Trường dân tộc nội trú, phòng giáo dục chuyển đổi sang chức năng thương mại. Vị trí 2 khu đất mặt đường Quốc lộ 12B.

+ Các trung tâm thương mại cửa ngõ gồm Trung tâm thương mại phía Tây Bắc quy hoạch mới tại giao lộ giữa đường huyện 50 và đường gom của tuyến tránh QL6; Trung tâm thương mại phía Bắc quy hoạch tại khu An Khang trên QL6.

- Các trung tâm chuyên ngành khác:

+ Tiểu thủ công nghiệp (CN): Quy hoạch mới tại khu Văn Đai gồm các CN sạch không gây ô nhiễm môi trường.

+ Du lịch: Quy hoạch trung tâm du lịch sinh thái gắn với trung tâm văn hóa Mường phía Nam khu An Thịnh; khu du lịch vui chơi giải trí gắn với nghỉ dưỡng tại khu Đoàn Kết, phía Bắc đường tránh QL6; các điểm du lịch khám phá tại các vùng hồ có mặt nước lớn như hồ Lao Ca, Bông Canh, hồ Bui, hồ Phoi.

+ Trung tâm di tích và tín ngưỡng danh thắng là khu tâm linh chùa Linh Sơn-Hang Bụt (di tích lịch sử văn hoá cấp tỉnh), gồm nhiều hạng mục thờ tự và các khu chức năng nhằm bảo tồn và phát huy giá trị khu di tích. Tương lai, nơi đây sẽ trở thành trung tâm Phật giáo lớn trong khu vực, thu hút nhiều phật tử, du khách thập phương về tham quan, lễ Phật.

+ Duy trì các cơ sở an ninh quốc phòng hiện trạng.

b) Tổ chức các đơn vị ở: Đô thị được phân chia làm 5 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1:

+ Ranh giới: Phía Đông giáp núi, phía Tây giáp đường huyện 50 nối dài, phía Bắc giáp QL6 và thao trường; phía Nam giáp đường từ khu Văn Đai đi khu Mường Đằm.

+ Trung tâm đơn vị ở số 1: Quy hoạch mới tại đường vào khu Mường Đằm.

- Đơn vị ở số 2:

+ Ranh giới: Phía Đông giáp núi; phía Tây giáp đường huyện 50; phía Bắc giáp tuyến tránh QL6; phía Nam giáp QL6.

+ Trung tâm đơn vị ở số 2: Tại phía Bắc khu Hồng Dương.

- Đơn vị ở số 3:

+ Ranh giới: Phía Đông giáp núi, phía Tây giáp đường huyện 50 nối dài, phía Bắc giáp đường từ khu Văn Đai đi khu Mường Đằm, phía Nam giáp xã Tử Nê.

+ Trung tâm đơn vị ở số 3: UBND xã Mãn Đức cũ.

- Đơn vị ở số 4:

+ Ranh giới: Phía Đông giáp đường huyện 50; phía Tây giáp xã Tuân Lộ, phía Bắc giáp tuyến tránh QL6, phía Nam giáp QL6.

+ Trung tâm đơn vị ở số 4 quy hoạch tại khu Đồng Tiến.

- Đơn vị ở số 5:

+ Ranh giới: Phía Đông giáp đường huyện 50 nối dài; phía Tây giáp xã Tuân Lộ; phía Bắc QL6; phía Nam giáp núi.

+ Trung tâm đơn vị ở số 5 quy hoạch tại khu An Thịnh.

Đối với mỗi đơn vị ở, quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội đầy đủ gồm các trường từ mầm non đến THCS, các sân vườn đơn vị ở gắn với TDTT và nhà sinh hoạt cộng đồng, chợ và trạm y tế.

c) Định hướng phát triển không gian các khu công cộng dịch vụ đô thị

- Các công trình công cộng như: Nhà văn hóa, trung tâm thương mại siêu thị, trung tâm dịch vụ hỗn hợp, các cơ quan hành chính, chính trị cấp huyện, cấp thị trấn các công trình thể thao, văn hoá được tổ chức và quy hoạch tạo điểm nhấn, hiện đại và mang bản sắc riêng của khu vực.

- Bảo tồn cấu trúc đô thị cũ tạo thành một trung tâm có bản sắc đặc trưng và đa chức năng chính trị, hành chính, thương mại, dịch vụ, văn hóa giải trí; cải thiện điều kiện sống dân cư; nâng cấp cơ sở hạ tầng và giao thông khu vực.

- Cải tạo các công trình trong các khu dân cư, đặc biệt là khu vực thị trấn, cải tạo không gian từng tuyến đường theo giải pháp thiết kế đô thị cụ thể.

- Tổ chức các tuyến không gian mở hướng về các khu vực tụ thủy, các không gian cảnh quan xanh, các công trình cao tầng, tập trung gần khu vực trung tâm hành chính tiếp giáp quảng trường, các điểm nhìn cho các trục đường giao thông chính tạo cảnh quan; quy hoạch chiều cao công trình giảm dần về các khu vực mặt nước, ao hồ.

- Không xây dựng các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong đô thị.

## **8. Định hướng thiết kế đô thị**

8.1. Phân vùng kiến trúc, cảnh quan (KTCQ) trong đô thị:

a) Không gian theo vùng chức năng chính:

- Không gian đô thị hiện hữu;

- Không gian đô thị mới, trọng tâm là không gian trung tâm quảng trường đô thị và trung tâm công cộng đô thị mới;

- Không gian cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo.

- Khu vực bảo tồn và đặc thù.

b) Không gian theo các trục giao thông chính:

- Trục không gian trung tâm đô thị QL12B;

- Đường tránh phía Đông Quốc lộ 12B;

- Đường tránh phía Bắc Quốc lộ 6;

- Trục không gian công cộng mới của đô thị đường huyện 50 nối dài về phía Nam, và đường từ khu Văn Đại đến khu Mường Đầm, đoạn qua khu Mường Định.

c) Không gian theo khu vực trọng tâm:

Quy hoạch các cụm công trình chính và các khu vực cửa ngõ, điểm nhấn, bao gồm:

- Công trình và cụm công trình điểm nhấn:

+ Trung tâm hành chính - chính trị huyện hiện trạng;

+ Tòa nhà trung tâm thương mại dịch vụ gắn với trục đường Quốc lộ 12B;

+ Không gian trung tâm văn hóa thể thao phía Tây khu Hồng Dương.

- Tổ chức 03 cửa ngõ chính vào đô thị:

+ Cửa ngõ phía Bắc tại khu An Khang, tiếp cận trung tâm giao thương đầu mối với bến xe, chợ đầu mối và trung tâm thương mại.

+ Cửa ngõ phía Tây Bắc trên giao lộ của đường huyện 50 và tuyến tránh QL6, gắn với trung tâm thương mại dịch vụ và trung tâm giáo dục đào tạo.

+ Cửa ngõ phía Nam trên QL12B tại phía Nam, Khu Thanh Định.

d) Các trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch

- Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng bên cạnh QL6, được xây dựng theo dạng tổ hợp công trình đa chức năng, là công trình điểm nhấn cho toàn bộ đô thị. Đây sẽ là công trình hiện đại, với tầng cao từ 5-7 tầng đại diện về hình ảnh cho một trung tâm thương mại và dịch vụ của huyện.

- Trung tâm thương mại cấp huyện là chợ đầu mối trên QL6, ở Quy Hậu và chợ trung tâm được xây dựng với kiến trúc hiện đại, đề cao công năng và hiệu quả khai thác.

- Trung tâm thương mại đô thị là chợ Bóp được chỉnh trang dưới dạng chợ truyền thống kết hợp với dịch vụ thương mại.

e) Trung tâm văn hóa thể thao: Bao gồm các công trình mang khối tích lớn định hướng kiến trúc hiện đại kết hợp với các công trình văn hóa mang dáng dấp kiến trúc địa phương tạo điểm nhấn cho đô thị.

8.2. Tổ chức không gian quảng trường, cây xanh, mặt nước:

a) Hệ thống cây xanh công viên tập trung đô thị:

- Quảng trường trung tâm, công viên ven suối là điểm nhấn không gian cho đô thị, nơi tập trung các hoạt động và tổ hợp các công trình trung bình và thấp tầng.

- Các khu cây xanh công viên, vui chơi giải trí tập trung lớn của đô thị bố trí đảm bảo bán kính phục cho người dân, với các công trình vui chơi giải trí, sân TDTT, dịch vụ nhỏ, tiểu cảnh sân vườn, đường dạo bộ, cây cắt tía, cây trang trí...

- Đối với các đường giao thông trục chính đô thị, tổ chức trồng cây xanh theo tuyến và các dải cây hình thành một hệ thống cây liên tục và hoàn chỉnh.

- Hệ thống cây xanh tiếp giáp các khu vực đồi và núi, khu vực hồ nước tạo các không gian đệm và không gian xanh cách ly phòng hộ đặc biệt cho các vùng



núi cao sườn dốc, kết hợp mặt nước khe suối, sông, hồ tránh sạt lở và tạo cảnh quan cho đô thị.

b) Hệ thống công viên vườn hoa khu ở:

- Định hướng quy hoạch vườn hoa cho các khu ở khoảng 0,3ha, trong phạm vi bán kính phục vụ là 250m, đảm bảo nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi cho người dân khu vực.

- Đối với khu ở hiện hữu, tận dụng các ô đất trống xen kẹt, trong lõi khu dân cư để bố trí công viên vườn hoa.

c) Hệ thống cây xanh theo tuyến: Đối với các đường giao thông trục chính đô thị, trong quá trình triển khai tiếp theo cần có phương án trồng cây xanh theo tuyến và các dải cây liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại trên một tuyến đường.

## **9. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

9.1 Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Khu vực đô thị cũ: Cao độ xây dựng  $\geq +91,8\text{m}$ , gắn kết với cao độ nền hiện trạng tùy theo từng vị trí;

- Khu vực đô thị xây dựng mới: Cao độ xây dựng  $\geq +92,8\text{m}$ , đảm bảo theo mức ngập tần suất 20 năm/lần;

- Các khu vực đồi ở xung quanh thị trấn được san lấp cục bộ, giạt cấp để giảm khối lượng san đào và giảm thiểu tối đa phá vỡ địa hình tự nhiên.

b) Thoát nước mưa:

- Toàn đô thị chia làm 4 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Thoát nước vào suối Khang.

+ Lưu vực 2: Thoát nước vào suối Khào.

+ Lưu vực 3: Thoát nước vào suối Đon.

+ Lưu vực 4: Thoát nước vào suối Bông Canh.

- Công tác chuẩn bị kỹ thuật khác: Thực hiện kè các suối Đon, suối Khào và suối Bông Canh, kết hợp với hành lang cây xanh 2 bên bờ. Tại một số khu vực mở rộng suối thành hồ điều hòa để kết hợp với tạo lập môi trường cảnh quan. Các khu vực đồi dốc cần gia cố ta luy, xây dựng tường chắn để đảm bảo an toàn cho công trình.

9.2. Định hướng quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Quốc lộ 6: Lộ giới rộng 28,0m, lòng đường 7,5x2m; vỉa hè 5,0x2m; dải phân cách 3,0m.

Quốc lộ 12B: Lộ giới rộng 28,0m, lộ giới 28m, lòng đường 7,5x2m; vỉa hè 5,0x2m; dải phân cách 3,0m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường liên khu vực và đường chính khu vực: Lộ giới từ 18,5m, lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 4x2m.

- Đối với các đường từ cấp khu vực trở xuống: Lộ giới từ 15,5-25m, lòng đường 10,5-15,5m. Tùy đặc điểm xây dựng mới hay chỉnh trang các tuyến đường cũ; cập nhật các chỉ giới đã được công bố trong đồ án quy hoạch phân khu thị trấn Mãn Đức và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

c) Công trình phục vụ giao thông:

- Bến xe đô thị được quy hoạch nằm trên đường gom tuyến tránh, gần điểm giao lộ với QL6. Các bãi xe tĩnh, các điểm đỗ xe của đô thị bố trí xen kẽ trong các khu công cộng, bên cạnh các vị trí công viên cây xanh. Các trạm dừng xe buýt đặt trên tuyến QL6 và QL12B đoạn nội thị với khoảng cách khoảng 800m.

- Các nút giao còn lại trong khu vực được quy hoạch là nút giao cùng mức.

d) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tổng chiều dài các đường giao thông trong đô thị là: Tỷ lệ diện tích giao thông đô thị đến đường khu vực/diện tích thuộc phạm vi dân dụng.

9.3. Định hướng quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Các công trình cấp nước sinh hoạt trên địa bàn thị trấn Mãn Đức và các xã đã được đầu tư xây dựng và được quản lý vận hành bởi Công ty Cổ phần nước sạch Hòa Bình.

- Về trung hạn, nước sạch được cấp từ các trạm cấp khai thác nước mặt từ hồ Phoi và hồ Bông Canh. Về dài hạn, nước sạch được cấp về đô thị từ Tử Nê theo quy hoạch của tỉnh.

b) Phương án cấp nước:

- Cấp nước theo hình thức tập trung với các công trình xử lý nước hoàn chỉnh.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn thị trấn Mãn Đức là:

+ Giai đoạn năm 2030: 2.900 m<sup>3</sup>/ngđ;

+ Giai đoạn năm 2040: 6.400 m<sup>3</sup>/ngđ.

c) Giải pháp cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới truyền dẫn được tính toán không chỉ cho đô thị mà còn cho các khu vực công nghiệp và phụ cận cho giai đoạn đến 2040.

+ Mạng lưới phân phối chính thiết kế mạng vòng có kích thước từ D100-D300.

+ Mạng lưới dịch vụ cấp cho các hộ tiêu thụ nước có đường kính chủ yếu là D63- D75.

+ Đối với các đường ống xây dựng mới, vật liệu ống truyền dẫn và phân phối ưu tiên lựa chọn ống thép, với ống dịch vụ lựa chọn ống HDPE.

- Cấp nước cứu hỏa: Sử dụng chung đường ống với hệ thống cấp nước dân dụng. Đường ống cấp cho các họng cứu hỏa nằm trên đường chính khu vực và đường khu vực, có đường kính ống từ D100 trở lên. Áp lực đường ống tại các họng cấp nước chữa cháy phải đạt tối thiểu là 10m để cấp nước cho xe ô tô chữa cháy. Không bố trí họng cứu hỏa cho các đường tiếp giáp mặt nước, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa tối đa là 150m.

#### 9.4. Định hướng quy hoạch cấp điện:

a) Nhu cầu cấp điện: Tổng nhu cầu điện cho toàn đô thị Mãn Đức đến năm 2030 là 5.200 kVA, đến năm 2040 là 14.600kVA.

#### b) Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu quy hoạch dự kiến được lấy từ trạm biến áp 110kV gần khu vực hồ Đàm cấp cho các trạm phân phối 35/0,4kV.

- Khi đô thị mở rộng, nhu cầu sử dụng điện tăng thì mạng lưới điện cần nâng cấp, tăng số trạm biến áp, điều chỉnh đường dây và có thể hạ ngầm để đáp ứng nhu cầu và tiêu chuẩn mới.

#### c) Mạng lưới điện:

- Mạng lưới điện cao thế trong khu vực gồm tuyến điện cao thế 500KV, 220kV, 110kV.

- Tuyến điện trung thế 35kV trước mắt vẫn được sử dụng, về dài hạn sử dụng mạng trung áp 22kV. Mạng điện cũ được cải tạo từng bước, dần ngầm hoá trong các khu cũ, xây dựng cáp ngầm tại các khu vực phát triển mới. Mạng lưới chiếu sáng được bố trí đảm bảo mỹ quan đô thị và tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành. Nấn chỉnh tuyến một số lộ điện 35kV hiện trạng đoạn đi qua trung tâm mới của đô thị.

#### d) Trạm biến áp phân phối

- Các trạm biến áp phân phối hiện trạng 35/0,4kV vẫn tiếp tục được sử dụng và sẽ được thay thế dần bằng các trạm 22/0,4kV theo quy chuẩn mới sau khi mạng trung áp 22kV mới đã được xây dựng.

- Các trạm biến áp phân phối xây dựng mới đến năm 2030 là các trạm 35/22/0,4kV, trạm biến áp treo công suất mỗi trạm từ 100 đến 2500 kVA tùy theo khu vực.

- Xây dựng thêm các trạm biến áp mới tại các khu vực cơ quan thị trấn, bến xe, trường học, gần chợ và trạm biến áp cho cụm công nghiệp trên các tuyến trung áp 22kV nói trên. Các trạm biến áp phân phối phải đặt gần trung tâm khu vực phụ tải với bán kính phục vụ dưới 400m để giảm tổn thất điện áp và gần đường giao thông.

- Trước mắt, các trạm biến áp phân phối hiện trạng trong khu vực vẫn được đấu nối với các lộ 35kV hiện trạng, khi mạng điện trung áp mới 22kV được xây dựng xong, tất cả các trạm biến áp phân phối trong khu vực được đấu nối với mạng này.

#### 9.5. Định hướng quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

##### a) Mạng lưới thoát và xử lý nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí theo hệ thống thoát nước hỗn hợp bao gồm: Hệ thống thoát nước (chung, riêng và nửa riêng); đối với khu vực dân cư nông thôn hiện hữu trước mắt sử dụng hệ thống thoát nước chung; khu vực đô thị cũ sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng; khu vực đô thị mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Tổng lượng nước thải đô thị dự kiến phải qua xử lý đến năm 2030 khoảng 2.400 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2040 là 5.200m<sup>3</sup>/ngđ.

- Bố trí 2 trạm xử lý nước thải sinh hoạt cho các lưu vực thoát nước chính của đô thị được quy hoạch cuối dòng suối Khào và cuối dòng suối Bông Canh. Bên cạnh đó còn bố trí 1 trạm xử lý nước thải ở cụm công nghiệp để xử lý nước thải công nghiệp đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc mạng lưới nước thải chung. Các lưu vực nhỏ ở xa trung tâm thị trấn được bố trí thu gom về các bể xử lý nước thải cục bộ cho thuận lợi với điều kiện địa hình.

- Công nghệ xử lý nước thải được lựa chọn là xử lý sinh học không có sản phẩm bùn, có máy làm khô bùn, có thiết bị xử lý mùi hôi và xây dựng kín, khoảng cách ly tối thiểu 150m đến các khu dân dụng lân cận.

##### b) Quản lý chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực quy hoạch đô thị có 3 loại CTR: Chất thải rắn sinh hoạt; chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn y tế.

- Chất thải rắn sinh hoạt; chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn y tế được thu gom và xử lý riêng;

- Chất thải rắn công nghiệp được phân loại để tái sử dụng hoặc chôn lấp, trước khi chôn lấp cần có biện pháp khử các chất độc hại;

- Chất thải rắn y tế được thu gom, phân loại và đưa về lò đốt chất thải y tế hợp vệ sinh;

- Chất thải rắn khu vực thị trấn sau khi thu gom được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn thị trấn dự kiến đặt tại xã Mỹ Hòa theo quy hoạch xử lý CTR của tỉnh. Rác thải được bố trí điểm tập kết, phân loại và thu gom trước khi vận chuyển đến khu xử lý.

##### c) Nghĩa trang:

- Đóng cửa các nghĩa địa nằm rải rác trong khu vực đô thị, khoanh vùng trồng cây xanh cách ly và từng bước di dời về nghĩa trang nhân dân chung;

- Đến năm 2030, tiếp tục sử dụng nghĩa trang thị trấn (phía Nam chợ Bóp)

- Trong giai đoạn 2030-2040, quy hoạch và đưa vào sử dụng nghĩa trang tại khe núi khu Ban Rừng.

## **10. Đánh giá môi trường chiến lược**

- Giải pháp về kỹ thuật: Đồ án đã đưa ra các định hướng bảo vệ môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí phù hợp định hướng phát triển chung của đô thị và định hướng phát triển các khu chức năng có thể phát triển bền vững trong tương lai.

- Giải pháp về quản lý:

+ Nghiêm cấm việc xả rác xuống các hệ thống suối trong khu vực, tại các vị trí nhạy cảm phải xây dựng hệ thống quan trắc.

+ Thực hiện nghiêm việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho các dự án khu đô thị, các dự án đầu tư xây dựng các khu xử lý nước thải, các nhà máy cấp nước và dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

+ Tiến hành thực hiện các chương trình nâng cao nhận thức cộng đồng dân cư đô thị trong công tác bảo vệ môi trường.

+ Nâng cao ý thức của cộng đồng trong việc phân loại chất thải rắn tại nguồn.

## **11. Các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư**

11.1. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội chính:

- Chính trang trung tâm hành chính - chính trị có vai trò đặc biệt quan trọng trong việc tạo lập bộ mặt mới của đô thị hướng tới việc thu hút đầu tư.

- Các công trình hạ tầng xã hội quan trọng như chợ trung tâm đô thị, UBND mới của thị trấn, trung tâm thương mại dịch vụ bên cạnh Quốc lộ 6.

- Kêu gọi đầu tư làm mới và nâng cấp cải tạo hệ thống đường giao thông trong các khu dân cư hiện hữu, từng bước thực hiện đầu tư hệ thống khung đường giao thông theo quy hoạch chung;

- Từng bước xây dựng các công trình kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cấp chính trang, cải tạo hệ thống trung tâm hành chính, chính trị cấp huyện, thị trấn, kết hợp các công trình y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa thể dục thể thao, phục vụ cho sự phát triển của thị trấn;

- Bước đầu xây dựng cụm công nghiệp tại khu Văn Đại.

11.2. Đầu tư xây dựng các khu dân cư tập trung:

- Xây dựng các khu nhà ở tái định cư làm cơ sở thực hiện việc giải phóng mặt bằng để triển khai các hạng mục đầu tư hạ tầng theo quy hoạch chung;

- Cải tạo nâng cấp, mở rộng các khu dân cư hiện hữu, phát triển dân cư theo quy hoạch được duyệt;

- Đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư tập trung, nhằm góp phân tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng các công trình cơ hạ tầng cho thị trấn.

- Thu hút đầu tư về nhà ở xã hội và nhà ở thương mại tại đơn vị ở số 1. Đề xuất thu hút đầu tư xã hội hóa đối với công viên trung tâm đô thị, gắn với việc đầu tư các khu dân cư thương mại xung quanh.

11.3 Dự kiến nguồn lực thực hiện xây dựng: Sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn doanh nghiệp và nguồn vốn xã hội hóa.

## **12. Tổ chức thực hiện**

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân và các tổ chức cá nhân biết và thực hiện, tổ chức việc thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành;

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án đã được phê duyệt, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với những khu vực có liên quan đến đất lúa, đất rừng sẽ được thực hiện theo các quy định về quản lý đất đai đang có hiệu lực thi hành.

**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, Giao thông vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

### ***Nơi nhận:***

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

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

**Nguyễn Văn Chương**

**Phụ lục I**  
**BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG VỚI ĐỒ ÁN**  
*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /8/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình)*

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Năm 2030	Năm 2040
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
	<b>Đất các khu vực dân dụng</b>	<b>m<sup>2</sup>/ng</b>	<b>70 ÷ 100</b>	<b>70 ÷ 100</b>
1	Đất đơn vị ở. Trường hợp trên 55m <sup>2</sup> /ng phải có luận cứ cụ thể	m <sup>2</sup> /ng	≥28	≥28
2	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /ng	3 ÷ 5	3 ÷ 5
3	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /ng	15 ÷ 30	15 ÷ 30
4	Đất cây xanh, mặt nước, TĐTT	m <sup>2</sup> /ng	≥4	≥4
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
2.1	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	≥13	≥13
2.2	Mạng lưới thoát nước mưa	% đường nội thị và đường qua khu dân cư	100	100
2.3	Chỉ tiêu cấp nước sạch	Lít/người/ngđ	≥100	≥100
2.4	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	KWh/người.năm	400	1000
2.5	Chỉ tiêu cấp điện công cộng	%phụ tải điện sinh hoạt	≥30	≥30
2.6	Chỉ tiêu thoát nước thải	tỷ lệ % lượng nước cấp	≥80	≥80
2.7	VSMT (lượng rác thải)	kg/ng/ngày	0,8	0,9
2.8	VSMT (lượng rác thải công nghiệp)	Tấn/ha	≥0,3	≥0,3
2.9	Đất nghĩa trang	m <sup>2</sup> /ng	≥0,4	≥0,4

**Phụ lục II**  
**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /8/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình)

STT	Hạng mục	Hiện trạng chính trang	Xây dựng đợt đầu	Xây dựng đợt sau	Diện tích (ha)	Tỉ lệ ( Trên đất xây dựng dân dụng) (%)	Tỉ lệ ( Trên đất xây dựng đô thị) (%)	Tỉ lệ (Trên toàn diện tích quy hoạch) (%)
<b>1</b>	<b>XÂY DỰNG DÂN DỤNG</b>	<b>485.73</b>	<b>66.02</b>	<b>60.49</b>	<b>612.24</b>	<b>100,00</b>	<b>74,93</b>	<b>15,30</b>
1.1	Đất ở	415.56	34.27	31.66	481.49	78,64	58,93	12,03
1.1.1	Đất ở mới	0.00	34.27	31.66	65.93	10,77	8,07	1,65
1.1.2	Đất ở chính trang	415.56	0.00	0.00	415.56	67,87	50,86	10,39
1.2	Công cộng	5.80	4.47	3.83	14.11	2,30	1,73	0,35
1.2.1	Công cộng đô thị	3.05	3.73	2.79	9.56	1,56	1,17	0,24
1.2.2	Công cộng đơn vị ở	2.76	0.75	1.04	4.54	0,74	0,56	0,11
1.3	Thương mại, dịch vụ	2.23	4.78	0.58	7.59	1,24	0,93	0,19
1.4	Trường học	7.93	1.03	2.75	11.70	1,91	1,43	0,29
1.4.1	THPT	2.99	0.00	2.07	5.05	0,83	0,62	0,13
1.4.2	Đến cấp THCS	4.94	1.03	0.68	6.65	1,09	0,81	0,17
1.5	Cây xanh, công viên	0.75	0.94	3.27	4.95	0,81	0,61	0,12
1.5.1	Công viên, quảng trường	0.75	0.28	2.55	3.58	0,58	0,44	0,09
1.5.2	Cây xanh đơn vị ở	0.00	0.66	0.72	1.38	0,23	0,17	0,03
1.6	Giao thông	53.47	20.54	18.40	92.40	15,09	11,31	2,31
1.6.1	Đường giao thông	53.10	19.78	18.05	90.93	14,85	11,13	2,27
1.6.2	Bãi đỗ xe	0.38	0.75	0.35	1.47	0,24	0,18	0,04
<b>2</b>	<b>XÂY DỰNG KHÁC</b>	<b>155.39</b>	<b>4.63</b>	<b>44.77</b>	<b>204.79</b>		<b>25,07</b>	<b>5,12</b>
2.1	Công nghiệp, sản xuất phi NN	7.55	0.00	25.10	32.65		4,00	0,82
2.1.1	Đất sản xuất	7.55	0.00	25.10	32.65		4,00	0,82
2.2	Cơ quan, sự nghiệp	6.05	1.87	0.86	8.78		1,08	0,22
2.3	Du lịch	0.00	0.00	7.82	7.82		0,96	0,20



STT	Hạng mục	Hiện trạng chính trang	Xây dựng đợt đầu	Xây dựng đợt sau	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (Trên đất xây dựng dân dụng) (%)	Tỉ lệ (Trên đất xây dựng đô thị) (%)	Tỉ lệ (Trên toàn diện tích quy hoạch) (%)
2.4	Di tích, danh thắng, tôn giáo, tín ngưỡng	3.27	0.00	0.00	3.27		0,40	0,08
2.5	Hạ tầng kỹ thuật	36.99	1.99	0.00	38.97		4,77	0,97
2.5.1	Giao thông ngoài dân dụng	33.27	1.99	0.00	35.26		4,32	0,88
2.5.1.1	Đường ngoài DD	33.27	0.00	0.00	33.27		4,07	0,83
2.5.1.2	Bến xe, đầu mối GT đối ngoại	0.00	1.99	0.00	1.99		0,24	0,05
2.5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.72	0.00	0.00	3.72		0,45	0,09
2.6	Cây xanh khác	17.82	0.42	4.21	22.46		2,75	0,56
2.6.1	Đất thể thao	1.44	0.00	0.00	1.44		0,18	0,04
2.6.2	Cây xanh cách ly	16.38	0.42	4.21	21.02		2,57	0,53
2.7	An ninh, quốc phòng	64.15	0.35	3.34	67.84		8,30	1,70
2.8	Đất tang lễ, nghĩa trang, nghĩa địa	19.56	0.00	0.00	19.56		2,39	0,49
2.9	Đất phát triển KTXH khác	0.00	0.00	3.44	3.44		0,42	0,09
2.9.1	Đất phát triển hỗn hợp	0.00	0.00	3.44	3.44		0,42	0,09
<b>3</b>	<b>CỘNG ĐẤT XÂY DỰNG</b>	<b>641.12</b>	<b>70.65</b>	<b>105.26</b>	<b>817.04</b>		<b>100,00</b>	<b>20,42</b>
<b>4</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>3183.96</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3183.96</b>			<b>79,58</b>
4.1	Nông nghiệp	286.61	0.00	0.00	286.61			7,16
4.2	Lâm nghiệp	2480.65	0.00	0.00	2480.65			62,00
4.2.1	Lâm nghiệp khác	2480.65	0.00	0.00	2480.65			62,00
4.3	Mặt nước	87.17	0.00	0.00	87.17			2,18
4.4	Nông lâm nghiệp khác	152.46	0.00	0.00	152.46			3,81
4.5	Chưa sử dụng, dự trữ phát triển	177.07	0.00	0.00	177.07			4,43
	<b>CỘNG</b>	<b>3825.09</b>	<b>70.65</b>	<b>105.26</b>	<b>4001.00</b>			<b>100,00</b>