1. **PHẦN MỞ ĐẦU**

## Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Nhằm đáp ứng cho việc đầu tư xây dựng và phát triển các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp tại địa bàn huyện Hữu Lũng một cách tốt nhất theo đúng kế hoạch, trong thời gian qua, công tác phát triển quy hoạch hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư để đáp ứng được nhu cầu về đất ở mới phù hợp với giai đoạn phát triển mới của huyện Hữu Lũng nói riêng và của tỉnh Lạng Sơn nói chung.

- Hiện nay, huyện Hữu Lũng đã và đang thu hút được các nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước tham gia đầu tư các khu đô thị, khu công nghiệp có quy mô lớn nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đẩy mạnh phát triển công nghiệp, du lịch dịch vụ, tập trung đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông và đô thị. Việc lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500 nhằm tạo bộ mặt kiến trúc khang trang hiện đại cho khu vực, cũng như tạo cơ sở pháp lý cho chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội của huyện Hữu Lũng nói chung và xã Hòa Sơn nói riêng. Cải thiện điều kiện sống cho khu vực dân cư xung quanh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Từ các lý do trên việc lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500 là cần thiết nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở, dịch vụ, đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho người dân và các khu vực lân cận nhằm thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư vào huyện Hữu Lũng nói chung và xã Hòa Sơn nói riêng.

## Mục tiêu và các yêu cầu phát triển:

**a) Mục tiêu**

- Nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, đáp ứng các yêu cầu về quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Hữu Lũng;

- Góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của xã Hòa Sơn nói riêng và của huyện Hữu Lũng nói chung, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch sử dụng đất, Để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua các khu dân cư mới, các khu chức năng mới;

- Hình thành một khu dân cứ mới, cung cấp các dịch vụ tiện ích về công cộng, dịch vụ, thương mại và nhu cầu nhà ở của người dân trong và ngoài khu vực;

- Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực;

- Lập quy hoạch khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực với các quy hoạch lân cận, và những dự án đang triển khai;

- Khai thác tối đa giá trị văn hóa, tài nguyên cảnh quan, sử dụng hiệu quả quỹ đất tại khu vực thúc đẩy phát triển đời sống kinh tế xã hội;

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**b*) Các yêu cầu phát triển đối với khu vực lập quy hoạch:***

- Thiết kế quy hoạch chi tiết, xác định cơ cấu khu chức năng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn xây dựng, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng ô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc;

- Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân khu vực;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầy đủ và đồng bộ (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin và vệ sinh môi trường);

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành và các Quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Lạng Sơn;

- Khu vực trung tâm của khu dân cư phải tạo dựng bộ mặt mới của một khu dân cư văn minh, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc;

- Giải pháp quy hoạch và kiến trúc cảnh quan hòa nhập với đặc trưng không gian cảnh quan khu vực tạo dựng được bộ mặt kiến trúc mới cho khu vực;

- Xác định quy mô dân số phù hợp với quy hoạch chi tiết và hệ thống hạ tầng xã hội khu vực, đề xuất xây mới các công trình công cộng, dân cư, cây xanh có gắn kết với khu vực hiện trạng;

- Quy hoạch là cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo tiền đề cho việc phát triển khu dân cư trong tương lai.

## Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch

- Vị trí khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính thôn Chiến Thắng, xã Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp với cụm công nghiệp Hòa Sơn 3

+ Phía Nam tiếp giáp với khu dân cư thôn Chiến Thắng;

+ Phía Đông giáp đường huyện 245;

+ Phía Tây tiếp giáp với đồi cây ăn quả thôn Chiến Thắng;

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng: 3,15ha.

- Quy mô dự án 3ha (đó diện tích theo quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch sử dụng đất của huyện Hữu Lũng đến năm 2030 là 3,0 ha; diện tích hành lang giao thông đường bộ là 0,15 ha).

+ Đất ở mới cho khoảng 50 hộ dân tương đương với khoảng 200 người.

+ Công trình công cộng khoảng 50 người

Tổng cộng trong khu vực lập quy hoạch khoảng 250 người.

b) Tính chất khu quy hoạch

Là khu ở mới với hình thức tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, cơ cấu các khu chức năng hợp lý đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, để đáp ứng cho nhu cầu của người dân trên địa bàn và dân số tăng cơ học.

## Cơ sở thiết kế quy hoạch

### Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

- 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 Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

- Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/09/2013 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ về Quy định về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- 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; 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 của chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Căn cứ Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

- Căn cứ Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ về Quy định về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Căn cứ Quyết định 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035;

- Căn cứ Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 – 2025;

Căn cứ Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 5636/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND huyện Hữu Lũng về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

- Căn cứ Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 18/03/2024 của UBND huyện Hữu Lũng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư xã Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500;

Các văn bản, quy định hiện hành khác có liên quan.

### Cơ sở tài liệu, bản đồ

Quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Sơn đến năm 2030.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu vực nghiên cứu quy hoạch tỷ lệ 1/500.

## 2. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

## 2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

### Địa hình, địa mạo

Hiện trạng khu vực quy hoạch phần lớn là vùng đất đồi núi trồng cây sản xuất . Địa hình trênh cao tương đối cao. Điểm trênh cao nhất so với cos đường tỉnh 245 khoảng 33m.

### Khí hậu, thủy văn

a. Khí hậu

Khí hậu trên địa bàn huyện nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng Đông Bắc. Mùa đông lạnh, mùa hè nóng ẩm, mùa xuân, thu khí hậu ôn hòa

Lượng mưa trung bình mỗi năm 1.500 - 1.700mm, nhiệt lượng bức xạ mặt trời khá lớn trong một năm.

b. Thuỷ văn:

Nguồn nước ngầm, nước sông, suối có trữ lượng khai thác dồi dào, có chất lượng tương đối tốt và là nguồn cung cấp nước chính hiện nay cho xã Hòa Sơn.

### Địa chất công trình

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng có đồi núi. Thành phần chủ yếu của các loại đất sét pha kết cấu dẻo, cứng, chiều dày tương đối lớn

## 2.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

### **Hiện trạng dân cư**

Hiện tại trong khu đất lập quy hoạch có 26 hộ dân có đất trong ranh giới dự án và 2 hộ dân lằm trong ranh giới dự án khoảng 10 nhân khẩu .

### **Hiện trạng sử dụng đất**

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 3,15 ha, trong đó phần trong ranh giới lập quy hoạch chủ yếu là đất canh tác nôn nghiệp, đất trồng lúa, đất trồng rừng sản xuất, cây lâu năm, đất giao thông và kênh mương thuỷ lợi, còn các loại đất khác chiếm tỷ lệ không đáng kể,...

Về Hiện trạng khu đất:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất** | | | | | |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ  HIỆU** | **ĐƠN VỊ** | **DIỆN** | **TỶ LỆ** |
| **TÍNH** | **TÍCH** | **%** |
| 1 | Đất ở nông thôn | ONT | m2 | 62,0 | 0,20 |
| 2 | Đất trồng lúa | LUK | m2 | 8.867,0 | 28,15 |
| 3 | Đất rừng sản xuất | RST | m2 | 6.067,0 | 19,26 |
| 4 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | m2 | 12.050,0 | 38,25 |
| 5 | Đất trồng cây hàng năm khác | CLN | m2 | 522,0 | 1,66 |
| 6 | Đất chưa sử dụng | CSD | m2 | 581,0 | 1,84 |
| 7 | Đất giao thông | DGT | m2 | 3.353,0 | 10,64 |
| **8** | **TỔNG** |  | **m2** | **31.502,0** | **100** |

### **Hiện trạng xây dựng**

Các công trình nhà ở được xây dựng bằng các vật liệu địa phương gạch, bê tông khá kiên cố có kiến trúc đặc thù của vùng miền phù hợp với kiến trúc cảnh quan xung quanh, đáp đứng được nhu cầu sinh hoạt của nhân dân địa phương , riêng có các công trình tạm thì kết cấu đa số là tường xây gạch, gỗ và một số loại vật liệu địa phương;

### **Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

a) Hiện trạng nền xây dựng:

Hiện trạng khu vực quy hoạch phần lớn là vùng đất đồi thấp trồng cây sản xuất, cây ăn quả, địa hình trênh cao tương đối lớn.

b) *Thoát nước mưa.*

Hệ thống thoát nước theo hướng tự chảy và theo độ dốc địa hình từ vị trí cac mỏm đồi phía Bắc rồi chảy vào rãnh, mương thủy lợi, … rồi thoát vào các vị trí cống tiêu nước tiếp giáp đường tỉnh 245 thoát tràn qua các thửa ruộng về phía Nam dự án.

c) *Hiện trạng giao thông:*

Phía Nam, Đông dự án có trục đường tỉnh 245 đi Trung tâm huyện Hữu Lũng và đi Quốc lộ 1A và cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn có mặt cắt đường trung bình khoảng 6,5m đến 7,0m mặt

Ngoài ra trong ranh giới lập dự án còn các tuyến đường dân sinh phục vụ sản xuất là đường đất có mặt đường từ 3,0 đến 3,5m

Đường tỉnh 245



d) Hiện trạng cấp nước:

Hiện trạng khu vực đã chưa có hệ thống cấp nước sạch chạy qua, đại bộ phận các hộ dân sử dụng giếng khoan và nước mặt vì vậy dự án hình thành cần có phương án cấp nước phù hợp.

e) *Hiện trạng cấp điện, thông tin liên lạc:*

\* Nguồn cấp điện: Do nguồn điện của mạng lưới điện Quốc gia đường dây trung thế 22kv cung cấp tiếp giáp đường tỉnh 245.

Lưới điện: Khu vực nghiên cứu có đường dây 0,4Kv chạy dọc các tuyến đường TL245, trục đường liên thôn, liên xã và tiếp giáp khu dân cư hiện hữu, cách dự án khoảng 150m có trạm biến áp 22kv đây là nguồn cấp điện cho dự án.

\* Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc: Hiện trạng có các tuyến cáp chạy dọc theo tuyến đường trục thôn, xã và trục đường huyện về phía Đông của dự án

- Các hộ dân ngoài khu vực lập quy hoạch có nhà cung cấp dịch vụ thông tin viễn thông như: Tổng công ty Viễn thông Việt nam (VNPT), Công ty Viễn thông quân đội (Viettel). Công ty viễn thông điện lực (EVN);

Mạng di động: Đã được phủ kín sóng cho toàn bộ khu vực này. Hiện tại mạng di động đang sử dụng công nghệ 4G.....

Dịch vụ truyền hình được cung cấp quảng bá, miễn phí từ Đài Truyền hình Việt Nam và Đài Truyền hình tỉnh Lạng Sơn. Ngoài ra, 2 đài truyền hình trên cung cấp tín hiệu cáp có tính phí. Bên cạnh đó còn có các đài truyền hình các tỉnh lân cận.

Các dịch vụ viễn thông được triển khai hiện nay chủ yếu là dịch vụ cơ bản, gồm:

+ Điện thoại di động

+ Truy nhập Internet XDSL và wifi ....

+ Mạng số liệu ...v...v

f) *Hiện trạng thoát nước thải và VSMT:*

- Nước thải sinh hoạt: Hiện trạng khu vực chưa có trạm xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt hiện tại dẫn xả trực tiếp ra môi trường.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn không được thu gom, Trong tương lai cần nghiên cứu điểm tập trung CTR cho khu vực trước khi vận chuyển tới xử lý tại khu xử lý tập trung.

## Đánh giá tổng hợp hiện trạng

Bảng 1: Đánh giá tổng hợp hiện trạng

| ĐIỂM MẠNH | ĐIỂM YẾU |
| --- | --- |
| * Khu vực nghiên cứu có tiềm năng về vị trí, cảnh quan tự nhiên và khả năng kết nối hạ tầng. * Quỹ đất chủ yếu là đất sản xuất, thuận lợi cho công tác xây dựng * Tiếp giáp trục đường tỉnh 245 | * Khu vực nghiên cứu cách xa trung tâm huyện * Khu vực chưa có hệ thống cấp nước sạch * Công tác thiết kế hạ tầng kỹ thuật |
| CƠ HỘI | THÁCH THỨC |
| * Là một khu vực phát triển mới, có điều kiện đầu tư đồng bộ hạ tầng và tiếp giáp các cụm công nghiệp trong tương lai gần * Dự án tiếp giáp các khu kinh tế trong điểm của vùng | * Do khu vực quy hoạch là đồi núi, dân cư nông thôn nên việc tạo nên sự sống động cho khu vực là một thách thức. * Vấn đề an sinh xã hội cho các hộ dân |

***Các vấn đề cần giải quyết:***

- Xác định các chức năng, vị trí và quy mô công trình phù hợp với điều kiện quỹ đất và các nhu cầu khai thác sử dụng, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Đề xuất các giải pháp về tổ chức không gian, khai thác đất, công trình và hạ tầng kỹ thuật phù hợp điều kiện cảnh quan tự nhiên hiện.

- Giải pháp quy hoạch phải đảm bảo liên kết và thống nhất về hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Xây dựng không gian khu chức năng đồng bộ, hiện đại, thống nhất.

- Cần thiết kế cao độ cho phù hợp với địa hình thực tế và quy hoạch chung xây dựng.

- Cần phải có phương án kè bờ sông thương sao cho phù hợp

- Kết nối giao thông với các trục giao thông đối ngoại và khu dân cư hiện hữu, hoàn trả lại các tuyến kết nối với trục giao thông hiện trạng của các hộ dân sinh sống giáp dự án.

- Tái định cư hoặc có phương án phù hợp đối với các hộ dân nằm trong ranh giới dự án.

- Hoàn trả lại đườn dây trung thế 22kv

- Hoàn trả lại hệ thống thoát nước.

## 3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

## Các định hướng phát triển đối với khu vực

Xây dựng khu dân cư mới Hòa Sơn phát triển theo hướng điểm dân cư Xanh - Sạch - Đẹp - Hiện đại và thân thiện với môi trường. Xuất phát từ thực tiễn phát triển hiện nay. Khu quy hoạch đang thực sự cần tạo lập những yếu tố cần thiết sau:

+ Xây dựng hình ảnh mới cho khu vực.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đồng bộ hiện đại.

+ Tạo lập các không gian xanh.

+ Phát triển dân cư phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan tự nhiên.

+ Tạo lập đặc trưng điểm dân cư .

+ Tạo lập không gian ở tiện nghi, hiện đại và thân thiện với môi trường.

Các khu chức năng: Khu công trình công cộng, văn hóa, giáo dục..., , Khu ở xây dựng mới, Hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng: Áp dụng các chỉ tiêu của điểm dân cư nông thôn và phù hợp với đặc điểm địa hình cảnh quan tại khu vực.

## Quy mô đất xây dựng

Quy hoạch đất đai xây dựng được tính toán trên cơ sở quy chuẩn xây dựng Việt Nam 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.và thực tế sử dụng quỹ đất khu vực, các điều kiện tự nhiên: Địa hình, địa chất của khu dân cư.

## Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

Bảng 2: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Chỉ tiêu** |
| **I** | **Chỉ tiêu sử dụng đất ở** |  |  |
| 1.1 | Đất ở |  |  |
|  | + Đất xây dựng công trình nhà ở | m2/ người | ≥ 25 |
| 1.2 | Đất công trình công cộng, dịch vụ | m2/người | ≥ 5 |
| 1.3 | Cây xanh công cộng | m2/người | ≥ 2 |
| **II** | **Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật** |  |  |
| 2.1 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | % | ≥ 18 |
|  | + Đất bãi đỗ xe | m2/người | 2,5 |
| 2.2 | Hệ thống cấp nước |  |  |
|  | + Nước sinh hoạt | l/ng/ngày đêm | ≥ 60 |
| 2.3 | Cấp điện |  |  |
|  | + Công trình nhà ở | W/người | ≥150 |
|  | + Công trình công cộng | % /cấp điện sinh hoạt | ≥ 15 |
|  | + Chiếu sáng công cộng | % tỷ lệ đường | ≥ 50 |
| 2.4 | Thoát nước thải | % Lưu lượng nước | ≥ 60 |
| 2.5 | Vệ sinh môi trường | kg/người.ngđ | ≥ 0,8 |

- Các chỉ tiêu đạt được dự án: Với quy mô dân số khu quy hoạch khoảng 250 người. Hệ thống các công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi với quy mô được xác định:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Stt | Hạng mục | Theo quy chuẩn | Đồ án đạt được |
| 1 | Công trình công cộng | 5,0 *m2 /người* | 6,0 *m2 /người* |
| 2 | Đất cây xanh đơn vị ở | 2,0 *m2 /người* | 54,0 *m2 /người* |

## QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

## Phương án quy hoạch

### Nguyên tắc thiết kế

Quy hoạch chi tiết khu vực nghiên cứu phải phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hòa Sơn, huyện Hữu Lũng đến năm 2025 đã được phê duyệt. Có cập nhật các dự án đang triển khai trong khu vực nghiên cứu.

Tổ chức không gian hài hòa giữa khu vực xây dựng tập trung cao tầng, khu vực thấp tầng và cảnh quan tự nhiên sông hồ mặt nước của khu vực.

Bố trí đồng bộ, đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo việc hình thành khu trung tâm khu dân cư hiện đại và có sức sống.

Tận dụng điều kiện địa hình, cảnh quan sẵn có để tạo không gian đa dạng.

### Phương án quy hoạch

Hệ khung giao thông tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Hướng tiếp cận không gian giao thông chính được xác định từ tuyến đường chính, hiên trạng là tuyến đường tỉnh 245.

Các công trình chính công trình công cộng,… được bố trí ở vị trí trung tâm.

Hệ thống giao thông được kết nối, hoàn trả lại các vị trí giao thông hiện trạng, tăng giá trí cảnh quan và kết nối liên hoàn giưã các khu chức năng, kết hợp với hệ thống cây xanh, đường dạo tạo thành trục cảnh quan xanh cho toàn khu.

Các công trình được tổ chức hợp khối tạo nên không gian tổng thể, phù hợp.

***Phương án có ưu điểm:***

* + - Tạo được sự gắn kết giữa các khu chức năng.
    - Khai thác hiệu quả các không gian cảnh quan tự nhiên có giá trị trong khu vực.
    - Tạo được sức sống cho khu quy hoạch.
    - Tiết kiệm đất đai và có thể phân kỳ khai thác một cách hợp lý.

## Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### Nguyên tắc thiết kế

Đây là khu vực cần được phát triển hài hòa và gắn kết giữa công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan tự nhiên tạo nên một quần thể đồng nhất cho toàn khu.

Do đặc điểm địa hình đồi núi, màu sắc của các quần thể kiến trúc công trình gắn với không gian xanh với hệ thống cây xanh (công viên, vườn hoa, kiến trúc, phong cảnh) tạo nên một đặc thù sinh thái không gian đậm nét bổ sung hoàn thiện cho cảnh quan. Các cụm kiến trúc với bản sắc kiến trúc á đông hiện đại đậm nét được bố cục tập trung thành các cụm.

Quy hoạch thiết kế tổng mặt bằng, đảm bảo tỷ lệ giao thông tĩnh hệ số sử dụng đất. Các không gian phụ trợ như hệ thống chiếu sáng, quảng trường sân bãi ngoài nhà. Các bãi đỗ xe, đi bộ hài hoà với kiến trúc ngoại thất của cây xanh, hồ nước, thảm cỏ, vườn hoa đài phun nước, các kiến trúc tượng đài, quảng cáo tại một số điểm nhấn ngoài công trình.

### Tổ chức không gian tổng thể:

- Tổ chức thành các cụm không gian chức năng, phù hợp với nhu cầu sử dụng khai thác sau này.

- Mạng không gian linh hoạt, mạng lưới đường giao thông phù hợp điều kiện địa hình tự nhiên và liên kết với các trục chính của toàn khu.

- Tổ chức cảnh quan đảm bảo sự vận hành thuận lợi và xây dựng mô hình khu dân cư trung tâm hiện đại, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa, bản sắc của địa phương.

## Quy hoạch sử dụng đất

### Cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng

Trên cơ sở nhu cầu sử dụng, định hướng phát triển không gian hình thành các khu chức năng như sau:

+ *Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng*

- Bao gồm công trình nhà văn hóa ….được bố trí ở đầu và cuối tuyến đường chính khu quy hoạch,

+ *Đất ở mới, đất ở tái định cư:*

- Bao gồm các khu nhà ở liền kế, được bố trí ở dọc các khu trục giao thông chính của khu dân cư. Một phần sẽ tái định định cư cho các hộ dân ảnh trong ranh giới dự án, các dự án khác trên địa bàn huyện và dự án Cụm công nghiệp Hòa Sơn1

- Đất ở mới và tái định cư được bố trí các hộ dân phải di rời do thu hồi đất (2 hộ ) 12 hộ thuộc Cụm công nghiệp Hòa Sơn1 lô còn lại được bố trí quý đất dự phòng ;

+ *Đất cây xanh:*

- Bao gồm các khu vực cây xanh khuôn viên và mái Taluy.

Đất cây xanh được tổ chức thêm các công trình dịch vụ công cộng và bến bãi đỗ xe, sân tập thể thao nhỏ để phục vụ các nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của cán bộ làm việc trong khu hành chính và dân cư , góp phần tạo nên các không gian mở trong khu dân cư.

Cây xanh khuôn viên đóng vai trò quan trọng trong việc tạo lập nên cảnh quan và tiện nghi của khu dân cư.

+ *Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:*

- Bao gồm đất bố trí cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối và hệ thống giao thông.

- Đất hạ tầng kỹ thuật được tính toán và bố trí nhằm đáp ứng hình thành khu dân cư với hệ thống kết cấu hạ tầng hiện đại, an toàn và thuận tiện.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối bao gồm trạm biếp áp, khu vực thu gom rác thải, bến bãi đỗ xe.

- Hệ thống giao thông bao gồm hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống cầu cống, bến bãi đỗ xe và các công trình phục vụ giao thông khác.

### Quy hoạch sử dụng đất

**a) Công trình công cộng (ký hiệu: CC):**

- Quy mô: 1.509,0 m2.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Chiều cao công trình: tối đa 2 tầng

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

Yêu cầu về kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu dân cư và khu vực xung quanh.

Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem…) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

**b) Công trình ở thấp tầng:(ký hiệu: LK01 –LK 03):**

- Quy mô: 7.705,9 m2, dân số dự kiến: 200 người.

- Mật độ xây dựng: 80 - 90%.

- Chiều cao công trình: tối đa 5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất đến: tối đa 4,5 lần.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, dãy phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu dân cư và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công.

Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố.

Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống nhất cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

**g) Cây xanh khuôn viên (ký hiệu: ĐCX):**

- Quy mô: 13.508,2 m2. Chiếm 42,9% tổng diện tích đất

- Mật độ xây dựng (đối với công trình thể dục thể thao): tối đa 5%.

- Chiều cao công trình (đối với công trình thể dục thể thao): 1 tầng.

- Hệ số sử dụng đất (đối với công trình thể dục thể thao): 0,1 lần.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, đồng thời khống chế tối đa…

- Chiều cao công trình (đối với công trình thể dục thể thao): 1 tầng.

- Khu công viên cây xanh kết hợp với quảng trường và trung tâm văn hóa tại khu vực trung tâm khu dân cư, đóng vai trò là không gian mở, điểm nhấn khu dân cư, kết nối với đường huyện ĐH96 bằng trục cảnh quan với điểm đầu và điểm kết thúc là công trình mang tính biểu tượng của khu dân cư.

**h) Bãi đỗ xe (ký hiệu: P):**

- Quy mô: 373,7m2, bố trí 2 vị trí tại phí Tây Nam của khu dân cư. Chiếm 1,2% tổng diện tích đất dự án

**i) Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu: GT):**

- Quy mô: 8.405,2m2, Chiếm 26,7% tổng diện tích đất;

### Tổng hợp sử dụng đất toàn khu.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TỔNG HỢP THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** | | | | | | | | |
| **S**  **T**  **T** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU** | **ĐƠN VỊ TÍNH** | **DIỆN  TÍCH** | **SỐ LÔ** | **MẬT ĐỘ  XÂY DỰNG %** | **TẦNG  CAO** | **TỶ LỆ %** |
| I | **Đất ở liền kề** | **LK** | **m2** | **7.705,9** | **50** | **80** | **3..5** | **24,5** |
| 1 | Đất ở liền kề | LK-01 | m2 | 3.338,9 | 21 | 80 | 3..5 |  |
| 2 | Đất ở liền kề | LK-02 | m2 | 3.167,0 | 21 | 80 | 3..5 |  |
| 3 | Đất ở liền kề | LK-03 | m2 | 1.200,0 | 8 | 80 | 3..5 |  |
| II | **Đất công trình công cộng** | **CC** | **m2** | **1.509,0** | **1** | **40** | **2** | **4,8** |
| III | **Đất cây xanh, TT, Mái Ta Luy** | **DCX** | **m2** | **13.508,2** | **3** |  |  | **42,9** |
| IV | **Đất bãi đỗ xe** | **P** | **m2** | **373,7** | **1** | **5** | **1** | **1,2** |
| V | **Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật** | **DGT, HTKT** | **m2** | **8.405,2** |  |  |  | **26,7** |
| VI | **TỔNG** |  | **m2** | **31.502,0** |  |  |  | **100,0** |

**\* Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

***1. Tổ chức không gian***

- Các khu vực xây dựng phải được xây dựng theo hướng hiện đại, đảm bảo môi trường.

- Các giải pháp về tổ chức không gian cũng như tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật phải đặc biệt quan tâm tạo nên sự thống nhất, gắn kết hài hoà giữa khu dân cư mới với khu dân cư hiện trạng và định hướng phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của huyện Hữu Lũng.

- Khai thác lợi thế địa hình, sử dụng những khu vực đất trũng và thấp tạo mặt nước và xây dựng công viên tập trung.

- Tập trung xây dựng các khu vực nhà ở, với hạt nhân là các công trình dịch vụ thiết yếu hàng ngày như: nhà văn hóa, trường mầm non, các không gian cây xanh, dạo chơi,…trong bán kính khoảng 500m.

- Không gian đi bộ và không gian mở là các yếu tố kết nối các khu chức năng, khu ở tạo thành chỉnh thể liên hoàn.

- Cây xanh được bố trí xen kẽ trong các khu ở và kết nối với cây xanh khu dân cư làm thành một hệ thống, vừa tạo cảnh quan cho khu ở vừa cải tạo môi trường.

***2. Kiến trúc cảnh quan:***

a) Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian có tầm nhìn quan trọng:

- Khu cây xanh công viên là không gian mở, được bố trí sân chơi cho trẻ em kết hợp với các đường dạo đi xuyên trong không gian xanh tạo ra sự mềm mại, có vai trò cải tạo vi khí hậu, tạo môi trường cảnh quan sinh thái, nâng cao chất lượng sống của người dân sống trong đô thị. Đây cũng là nơi có thể tổ chức được các sự kiện vui chơi giải trí tập trung đông người và tạo điểm đến giao lưu người dân trong đô thị cũng như khu vực lân cận.

- Khu vực trọng tâm, tầm nhìn quan trọng là các trục không gian chính, khu quảng trường...

b) Các yêu cầu kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Thống nhất về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cao độ và chiều cao các tầng, thống nhất về hình thức kiến trúc mặt đứng trên mỗi dãy nhà, tuyến phố.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

c) Các quy định về hình thức mái, hàng rào, màu sắc và sử dụng vật liệu xây dựng:

- Hàng rào: không xây dựng các hàng rào đặc ngăn cản tầm nhìn, ngăn cách hệ thống cây xanh trong khu đất xây dựng với hệ thống cây xanh dọc theo vỉa hè. Khuyến khích sử dụng hàng rào mở, thông thoáng.

- Mái: sử dụng mái có hình khối đẹp, tỷ lệ cân đối, phù hợp khí hậu, sử dụng năng lượng thân thiện môi trường.

- Sử dụng vật liệu xây dựng, chất phủ và màu sắc:

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ Đối với các công trình điểm nhấn trong khu vực có thể sử dụng các gam màu nổi bật nhằm tạo được sức hút.

+ 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…) phải đảm bảo 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.

+ Sử dụng vật liệu phù hợp với khí hậu, thân thiện với môi trường, tiết kiệm và khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, tái tạo.

d) Yêu cầu về cây xanh:

- Các khu cây xanh công viên, sân chơi trẻ em nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ cho khu dân cư.

- Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu, lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, đóng vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; thân cây dáng đẹp; cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp; không thu hút côn trùng có hại; cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu hoặc độc hại.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình một cách hợp lý, tạo nên sự hài hoà, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính tự nhiên.

- Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở, hạn chế sử dụng vật liệu bờ tường, gạch lát gây bức xạ nhiệt.

- Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: cây hàng trên hè, lỗ để trống lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m, hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chủng loại cây và hình thái lỗ trống phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

e) Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích khu dân cư:

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan khu dân cư, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.

- Các trang thiết bị đô thị được xây dựng và lắp đặt đồng bộ, đồng nhất trên tuyến đường. Các trạm điện hạ thế được thiết kế che chắn với hình thức đẹp, vật liệu sơn màu sáng. Sử dụng công nghệ hiện đại, văn minh để tăng tính tiết kiệm, thẩm mỹ đô thị.

- Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led cho chiếu sáng,...) tuân thủ Quy chuẩn QCVN 09:2013.

- Bố trí các công trình nhà vệ sinh công cộng quy mô nhỏ (khuyến khích theo mô hình xã hội hóa) kết hợp với các khu cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe, khu thương mại, công cộng...với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa cảnh quan, có hướng tiếp cận từ bên ngoài thuận tiện để phục vụ cộng đồng.

f) 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 QCVN 17:2013/BXD và các quy định có liên quan.

- Các biển báo, biển chỉ dẫn, ký hiệu trên hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, an toàn giao thông, an toàn cho người và công trình khác.