

UBND TỈNH HOÀ BÌNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4567/SXD-QHKT

Hoà Bình, ngày 26 tháng 11 năm 2021.

V/v Chấp thuận điều chỉnh tổng mặt
bằng và phương án kiến trúc Khu dân cư
tổ 1A, P. Tân Thịnh.

Kính gửi: Công ty Cổ phần HB Grand Land.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội về xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

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

Căn cứ Quyết định số 3112/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hòa Bình đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 07/5/2015 của UBND tỉnh Hòa Bình ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Hòa Bình;

Căn cứ Văn bản số 2646/SXD-QHKT ngày 15/10/2018 của Sở Xây dựng chấp thuận tổng mặt bằng xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tổ 1A (khu đất kho 2), phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình;

Căn cứ Quyết định số 2842/UBND-CNXD ngày 16/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng ở đô thị tại tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình;

Căn cứ Quyết định số 1307/UBND-NNTN ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ Văn bản số 1706/UBND-QLĐT ngày 26/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình tham gia ý kiến về điều chỉnh tổng mặt bằng khu dân cư tổ 1A, phường Tân Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Sau khi xem xét nội dung hồ sơ đề nghị chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án khu dân cư tổ 1A, phường Tân

Thịnh, thành phố Hòa Bình kèm theo Văn bản số 03/CV-HB G. Land ngày 10/11/2021 của Công ty CP HB Grand Land và tài liệu liên quan, Sở Xây dựng chấp thuận với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư khu dân cư tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần HB Grand Land.

3. Hình thức đầu tư: Đầu tư mới.

4. Về vị trí và quy mô:

- Vị trí xây dựng: Tại tổ 1A, Phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư;

+ Phía Nam: Giáp đường Phan Bội Châu;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư;

+ Phía Tây: Giáp đường Đinh Tiên Hoàng;

- Quy mô đất đai: Khoảng 1,09 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 220 người.

5. Mục tiêu đầu tư: Hình thành một khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tạo nguồn thu ngân sách cho nhà nước thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Các chỉ tiêu về quy hoạch tổng mặt bằng:

6.1. Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích toàn khu: *Khoảng* 10.905m².

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số lô lượng lô đất	Tỷ lệ % toàn khu
1	Đất ở	6.996,6	63	64,16
2	Đất cây xanh, nhà sinh hoạt cộng đồng	773,00	01	7,09
3	Đất giao thông, hành lang giao thông	3.135,70	-	28,75
	Cộng	10.905,30	-	100,00

6.2. Các chỉ tiêu về tầng cao và mật độ xây dựng:

- Tầng cao, chiều cao xây dựng công trình: Tối đa 5 tầng với chiều cao công trình tối đa 21m.

- Mật độ xây dựng đối với công trình công cộng tối đa 40%.

- Mật độ xây dựng điều chỉnh đối với công trình nhà ở riêng lẻ được quy đổi nội suy theo tiêu chuẩn *QCVN01: 2021/BXD* cụ thể theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

6.3. Phương án chia lô và các chỉ tiêu về khoảng lùi, cao trình nền công trình:

- Đối với các nhà ở liền kề có chiều rộng tối thiểu 5m; Đối với các vị trí lô góc độ rộng tối thiểu 7m.

- Về khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 0,6m so với chỉ giới đường đỏ (*lùi tối thiểu 2 bậc*);

- Cao trình nền nhà tầng 01 tối đa +450mm so với cao trình hè đường.

- Cao trình tầng 01 được đồng nhất về cao độ với với chiều cao tầng 1 là 3,9m; tầng 2, 3... tối đa 3,6m; tầng tum 3,3m.

6.2 Về thiết kế cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra tối đa 1,2m (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) và được thống nhất trên tổng thể toàn khu vực dãy nhà; Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng, phòng.

+ Các mái đua ô văng không vượt quá phạm vi hành lang chỉ giới đường đỏ trong phạm vi cao trình dưới 4m.

6.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

a) Mặt cắt giao thông: Giao thông nội bộ gồm 01 mặt cắt với mặt cắt ngang 13m: Lòng đường 7,0 m, hè đường 2x3,0m; độ dốc dọc (0-4)%; Bán kính cong tại các nút giao cắt $R = 8,0m$;

b) San nền:

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: +23.20m;

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: +23,53m;

- Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tốt từ 0,0% - 0,002%;

- Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường giao thông xung quanh các lô đất, sau đó đổ ra trục đường chính rồi thoát ra hệ thống chung;

c) Thoát nước mưa và thoát nước thải: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thoát về hệ thống thoát nước chung phía đường Đinh Tiên Hoàng với cống tròn D300 & D400, các chỗ giao của các tuyến thoát nước đều có hố ga và khoảng cách các hố ga tối đa 50m

Bảng thống kê khối lượng hệ thống thoát nước mưa và nước thải dự kiến

Số TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
A	Thoát nước mưa		
1	Cống tròn D600	m	301
2	Cống tròn D800	m	103
3	Hồ ga các loại	cái	18
B	Thoát nước thải		
4	Rãnh xây B300	m	415

d) Cấp nước sạch sinh hoạt, chữa cháy: Mạng lưới cấp nước cho dự án đầu nối với hệ thống cấp nước chạy dọc theo đường Đinh Tiên Hoàng phía Bắc của dự án.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng cụt tuyến chính có đường kính D100mm. Ống cấp nước dùng loại HDPE. Ống cấp đến các hộ gia đình dùng ống D32÷D32.

- Bố trí các vị trí đài khởi thủy để đầu chờ cấp nước cho các hộ dân trong khu vực dự án.

Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy lấy nước trực tiếp từ các trụ cứu hỏa đặt ngoài nhà với tiến diện tối thiểu D100 với dự kiến lắp đặt toàn bộ dự án khoảng 04 trụ cứu hỏa.

e) Cấp điện:

Nguồn điện: Nguồn cung cấp điện cho dự án dự kiến lấy tại đường dây phía Tây Nam dự án. Cấp điện phân phối từ điểm đầu cấp điện cho trạm biến áp khu vực dùng hệ thống cáp hạ thế Cu/XLPE /DSTA//PVC.

- Các trạm biến áp cấp điện cho dự án được đặt trên vỉa hè;

- Trạm biến áp sử dụng loại trạm KIOSK 35(22)/0,4kv-250KVA.

Lưới 0,4kV: Xây dựng tuyến hạ thế đi ngầm chọn cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC.

Lưới chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng đường phố, dùng đèn chụp + bóng cao áp SODIUM 150-250w được lắp đặt đồng bộ với các cột thép bát giác 8m mạ kẽm liền cần, cột trên vỉa hè, tim cột cách mép hè 0,8m, đường dây đi ngầm;

- Đảm bảo độ rọi đường trục chính $0,8 \div 1,2 \text{cd/m}^2$, đường nhánh từ $0,4 \div 0,8 \text{cd/m}^2$ tùy theo mặt cắt đường;

- Đèn chiếu sáng bố trí 1 bên đường;

- Cáp điện chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE / PVC 4x4mm²;

Bảng thống kê khối lượng cơ bản cấp điện dự kiến

TT	Tên vật liệu	Đơn vị	Số lượng
A	Phần trung thế		
1	Trạm biến áp KIOSK – 35(22)/0,4 – 250KVA	Trạm	01
2	Cáp điện trung thế dự kiến	M	10
B	Phần hạ thế và chiếu sáng		
1	Tủ điện các loại	Tủ	21
2	Cáp điện Cu/XLPE/PVC các loại	M	3479
3	Ống gân xoắn chịu lực HDPE	M	2170
4	Hào cáp	M	543

f) Hệ thống thông tin liên lạc: Tổng dung lượng thuê bao cho toàn khu 60 thuê bao.

Mạng lưới thông tin:

- Mạng cáp gốc từ tổng đài điện thoại kéo tới tủ cáp chính cấp cho các tủ cấp phụ, từ các tủ cấp phụ cấp cho các hộp đấu cáp và cấp tới các máy điện thoại thuê bao.

- Mạng cáp từ tủ cáp chính đến tủ cấp phụ và từ tủ cấp phụ đến các hộp đấu cáp trong ống nhựa đi ngầm đất

g) Quy hoạch chất thải rắn:

Chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt của nhân dân trong khu dân cư.

Chỉ tiêu chất thải rắn: 1,0kg/người/ng.đêm.

Lượng chất thải rắn:

$250 \text{ người} * 1,0 \text{kg/người/ng.đ} = 250 \text{ kg/ng.đ};$

Tổng lượng chất thải rắn của dự án : 0,25 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, bố trí bộ phận vệ sinh môi trường

thu gom hàng ngày và xử lý hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

h) Hè đường, cây xanh: Bó vỉa hè hai bên là bó vỉa vát. Tại các hố ga thu nước mưa có song chắn rác bằng thép. Gạch lát hè lát đá tự nhiên. Cây xanh trên vỉa hè trồng cây bóng mát có tán;

y) Thiết bị an toàn giao thông (biển báo, sơn kẻ đường): Biển báo các loại, biển báo phản quang. Sơn kẻ đường là sơn chịu nhiệt chống mài mòn theo quy định điều lệ báo hiệu đường bộ 22TCN 237-01;

6.4. Hình thức kiến trúc công trình: Các mẫu nhà sử dụng hình thức kiến trúc tân cổ điển, đồng nhất về chiều cao tầng và theo tuyến, khối đế là không gian kinh doanh, khối thân là các tầng phục vụ ở, khối mái trên cùng là không gian phụ và chống nóng.

(Văn bản này thay thế Văn bản số 2646/SXD-QHKT ngày 15/10/2018 của Sở Xây dựng)

Sở Xây dựng chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án khu dân cư tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình với những nội dung trên. Đề nghị Chủ đầu tư triển khai dự án đảm bảo theo các nội dung đã được chấp thuận điều chỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Hòa Bình (Đ/b);
- Giám đốc, các Phó giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT (VS).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Quách Cao Sơn