

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và
Nhà chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG

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 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Khu nhà khách và dịch vụ (thành Khu khách sạn và Nhà chung cư hỗn hợp) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1157/UBND-VP ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh cục bộ lô đất hỗn hợp HH-01 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 107/TTr-QLĐT ngày 11/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và Nhà chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500, hồ sơ do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội lập, đã được phòng Quản lý đô thị thẩm định với các nội dung chính như sau:

I. Hồ sơ:

- Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và Nhà chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng cơ bản thành phố Hải Dương.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội.

II. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**1. Vị trí, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a) Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch là lô đất Khu nhà khách và dịch vụ thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường Tôn Đức Thắng và Trung tâm văn hóa xứ Đông;

- Phía Nam giáp đường Hàm Nghi;

- Phía Đông giáp đường Thanh Niên;

- Phía Tây giáp đường Nguyễn Đức Cảnh và Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh.

b) Quy mô nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 19.968,6m²; trong đó:

- Diện tích khu đất xây dựng Khu khách sạn và Nhà chung cư hỗn hợp: 17.045m².

- Diện tích đường giao thông khớp nối: 2.923,6m².

c) Quy mô dân số dự kiến 1.380 người, tòa nhà chung cư bố trí khoảng 460 căn hộ ở.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch điều chỉnh với các nội dung sau:

Điều chỉnh lô đất Hỗn hợp (ký hiệu HH-01) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích đất 15.972,0m², mật độ xây dựng tối đa 43,0%, số tầng cao công trình 26 tầng (không bao gồm tầng hầm), hệ số sử dụng đất 7,0 lần thành 02 lô đất gồm:

- Lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV) với các chỉ tiêu quy hoạch gồm: diện tích đất 5.272,0m², mật độ xây dựng tối đa 43,0%, số tầng cao công trình 26 tầng (không bao gồm tầng hầm), hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần, bố trí các chức năng chính là phòng nghỉ khách sạn, dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗ trợ, văn phòng cho thuê, công trình công cộng,... và bãi đỗ xe tại 02 tầng hầm.

- Lô đất ở chung cư hỗn hợp (ký hiệu CC) với các chỉ tiêu quy hoạch gồm: diện tích đất 10.700,0m², mật độ xây dựng 43,0%, số tầng cao công trình 25 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần, bố trí các chức năng chính là căn hộ ở, dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗ trợ, công trình công cộng,... và bãi đỗ xe tại 02 tầng hầm.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh cục bộ toàn khu

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh cục bộ năm 2021		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ (lần 2) năm 2023		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất xây dựng khu hành chính	183.775	98,12			
1	Trụ sở HĐND & UBND và đoàn đại biểu Quốc hội	16.006	8,55			
2	Trụ sở liên cơ các sở ban ngành	19.144	10,22			
3	Trung tâm hội nghị	17.429	9,31			
4	Khu đất công trình hỗn hợp	15.972	8,52	0		-15.972
5	Đất ở chung cư hỗn hợp	0		10.700	5.71	10.700
6	Đất thương mại dịch vụ	0		5.272	2.81	5.272
7	Đất quảng trường, mặt nước, cây xanh cảnh quan	77.164	41,20			
8	Đất giao thông nội khu	38.060	20,32			
II	Đất giao thông đô thị	3.519	1,88			
1	Đất giao thông đô thị (mở rộng đường Thanh Niên)	2.199	1,17			
2	Đất giao thông đô thị (mở rộng đường Nguyễn Đức Cảnh và đường Hàm Nghi)	1.320	0,71			
Tổng cộng (I+II)		187.294	100,0			

Bảng tổng hợp diện tích đất trong khu vực điều chỉnh cục bộ

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Kí hiệu
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch (I+II+III+IV)		19.968,6	
I	Diện tích lô đất ở chung cư hỗn hợp	10.700,0	CC
1	Đất xây dựng công trình nhà ở chung cư hỗn hợp 25 tầng	3.978,3	
2	Đất sân đường nội bộ, cây xanh	6.721,7	
II	Diện tích lô đất Thương mại dịch vụ (khách sạn)	5.272,0	TMDV
1	Đất xây dựng công trình khách sạn 26 tầng	2.237,3	
2	Đất sân đường nội bộ, cây xanh	3.034,7	
III	Đất mở rộng đường Nguyễn Đức Cảnh + đường Hàm Nghi	1.073,0	
IV	Đất giao thông khớp nối	2.923,6	

3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc và phân khu chức năng:

Tổ chức không gian kiến trúc và phân khu chức năng khu đất hỗn hợp như sau:

a) Khu vực phía Tây: Quy hoạch 01 Nhà ở chung cư hỗn hợp với tầng cao 25 tầng (không bao gồm tầng hầm) + 01 tum; không gian cây xanh, thảm cỏ xung quanh để tạo không gian xanh cho khu vực.

Toà nhà ở chung cư hỗn hợp bố trí chức năng chính là nhà ở, có bố trí dịch vụ thương mại, công cộng (nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, y tế...), cụ thể như sau:

- 02 tầng hầm: Bố trí bãi đỗ xe và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp; bể nước ngầm sinh hoạt, phòng cháy; trạm xử lý nước thải...)

- 05 tầng đế: Bố trí căn hộ ở, sảnh, thương mại dịch vụ, giải trí, công cộng (nhà trẻ, y tế, sinh hoạt cộng đồng...), hành lang kỹ thuật, giao thông trực đứng.

- 20 tầng tháp (từ tầng 6 đến tầng 25) bố trí các khu chức năng gồm: Căn hộ ở, văn phòng, công cộng, không gian lánh nạn và các diện tích khác.

b) Khu vực phía Đông: Quy hoạch 01 tòa nhà khách sạn, cao 26 tầng (không bao gồm tầng hầm) + 01 tum; không gian cây xanh, thảm cỏ.

Tòa nhà khách sạn bố trí các khu chức năng chính là phòng nghỉ khách sạn, có bố trí dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗ trợ, văn phòng cho thuê, công cộng (y tế), cụ thể như sau:

- 02 tầng hầm: Bố trí bãi đỗ xe và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp; bể nước ngầm sinh hoạt, phòng cháy, xử lý nước thải...).

- 05 tầng đế: Bố trí sảnh, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗ trợ, văn phòng cho thuê, công cộng (y tế), hành lang kỹ thuật, giao thông trực đứng.

- 21 tầng tháp (từ tầng 6 đến tầng 26) bố trí các chức năng chính gồm: phòng nghỉ khách sạn, không gian lánh nạn và các diện tích khác.

c) Đất cây xanh được bố trí đảm bảo chỉ tiêu $\geq 20\%$ cho từng lô đất công trình quy hoạch theo quy định.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ thiết kế san nền +2.6m khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông trong khu vực.

b) Giao thông:

- Đường giao thông khớp nối với đường mở rộng: Mở rộng vỉa hè đường Nguyễn Đức Cảnh, mặt cắt 20,5m (4+11,5+5); mở rộng đường Hàm Nghi, mặt cắt 20,0m (4,5+10,5+5).

- Sân đường giao thông nội bộ gồm: đường giữa 2 khu mặt đường rộng 10,5m và sân đường nội bộ công trình.

- Giao thông tĩnh: Bố trí bãi đỗ xe tại 02 tầng hầm khu đất xây dựng Tòa nhà chung cư và khu đất xây dựng khách sạn.

c) Thoát nước: Thiết kế thoát nước mưa, nước thải riêng:

- Nước mưa: được thu vào hệ thống cống thoát nước D800 nội bộ trong khu quy hoạch và trên đường Hàm Nghi trước khi thoát ra ngoài cống thoát nước hiện có trên đường Tôn Đức Thắng và đường Thanh Niên.

- Thoát nước thải:
- + Xây dựng trạm xử lý nước thải tại của Nhà ở chung cư hỗn hợp khoảng 300 m³/ng.đ.
- + Công suất trạm xử lý nước thải của Tòa khách sạn khoảng 250 m³/ng.đ.
- + Xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện có trên đường Tôn Đức Thắng.
- Tổng nhu cầu dùng nước (bao gồm cả chữa cháy) khoảng 800m³/ng.đ.
- Hệ thống ống cấp nước sử dụng ống HDPE D50-D110; bố trí 02 bể nước dự trữ dung tích khoảng 500m³ và 400m³ trong tầng hầm 02 tòa nhà để phục vụ nhu cầu sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy; bố trí các trụ cứu hỏa theo quy định.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ hệ thống điện hiện có trong khu vực.
- Tổng nhu cầu sử dụng điện theo diện tích xây dựng công trình Nhà chung cư hỗn hợp và Nhà thương mại dịch vụ (khách sạn), bố trí xây dựng mới 02 trạm biến áp công suất khoảng 2x1000kVA và 2x1500kVA cấp điện cho 2 tòa nhà.
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

f) Thông tin liên lạc: Sử dụng hệ thống cáp thông tin đi ngầm dưới vỉa hè.

- g) Vệ sinh môi trường: Bố trí các thùng thu gom rác trong khu vực quy hoạch. Rác thải được thu gom và chuyên đi trong ngày.

Công suất hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước,...) sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, kế hoạch bảo vệ môi trường,....

** Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ Thuyết minh và bản vẽ quy hoạch chi tiết kèm theo.*

III. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Theo Quy định quản lý theo Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và Nhà chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản thành phố và Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đầu tư phát triển Hà Nội lập.

IV. Nội dung liên quan:

- Phương án kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch có tính chất định hướng. Kiến trúc từng công trình cụ thể sẽ được xem xét trong bước thi tuyển kiến trúc (theo ý kiến tham gia của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1323/SXD-QLN ngày 26/8/2022) và các bước lập dự án, thiết kế cơ sở theo quy định.

- Khi lập và thực hiện Dự án đầu tư xây dựng, cơ quan lập, thực hiện dự án: Cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đấu nối giao thông, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận, thực hiện đầu tư đảm bảo kết nối đồng bộ và phù hợp; lấy ý kiến thỏa thuận, thẩm định, thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền về phương án thiết kế đấu nối giao thông, cấp thoát nước, điện, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy,...

Điều 2. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản thành phố chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố; Trưởng các phòng, ban đơn vị: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Đội trưởng Đội kiểm tra quy tắc quản lý đô thị; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản thành phố; Chủ tịch UBND phường Lê Thanh Nghị và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở: XD, GT, TNMT, KHĐT (để b/c);
- TT Thành ủy HD (để b/c);
- TT HĐND TP (để b/c);
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐT.

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

Tăng Văn Quân