

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng
Ngô Quyền, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ 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 tháng 4 năm 2010 của Chính
phủ Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định
hiện hành khác có liên quan;
Theo đề nghị nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hải Dương tại Tờ trình số
40/TTr-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng Ngô Quyền, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (hồ sơ do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Sở Xây dựng thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

- Tên đồ án: **Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng Ngô Quyền, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500.**
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hải Dương.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương.
- Hồ sơ gồm: 16 bản vẽ quy hoạch, Thuyết minh quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và các văn bản pháp lý kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

Khu vực quy hoạch thuộc địa phận phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương. Vị trí, ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp:

- Phía Bắc và Tây Bắc: giáp các dự án trong CCN Tây Ngô Quyền;
- Phía Nam và Tây Nam: giáp Khu dân cư hiện có phường Thanh Bình;
- Phía Đông: giáp đường Ngô Quyền.

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch 19.421m².

Trong đó:

- Diện tích xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp: 11.582m²;
- Diện tích đường giao thông khớp nối: 7.839m².

Quy mô dân số quy hoạch dự kiến khoảng 1.800 người (trong đó tòa nhà hỗn hợp cao tầng bố trí tối đa 566 căn hộ, tương đương khoảng 1.700 người).

(Ranh giới, diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch xác định theo Mạnh trích đo bổ sung bản đồ địa chính được phường Thanh Bình, phòng Tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương xác nhận ngày 07-4-2021).

2. Quy hoạch tổ chức không gian, sử dụng đất

Trên cơ sở mục tiêu, tính chất quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng khu đất quy hoạch như sau:

a) *Khu phía Tây:* Quy hoạch khu nhà ở thấp tầng (tầng cao từ 03÷06 tầng), 01 nhà văn hóa, vườn hoa cây xanh tập trung và các dải cây xanh.

b) *Khu phía Đông:* Quy hoạch 01 tòa nhà hỗn hợp cao 32 tầng (không bao gồm tầng hầm) + 01 tầng tum; không gian cây xanh, thảm cỏ (kết hợp chức năng đỗ xe PCCC) xung quanh tạo không gian xanh cho khu vực.

Tòa nhà hỗn hợp bố trí các chức năng chính là nhà ở, có bố trí dịch vụ thương mại, văn phòng, công cộng (nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, y tế, vui chơi, giải trí), 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 căn hộ ở, sảnh, thương mại dịch vụ, giải trí, văn phòng, công cộng (nhà trẻ, y tế...), hành lang, kỹ thuật, giao thông trực đứng và cây xanh.

- 27 tầng tháp (từ tầng 6 đến tầng 32) bố trí các chức năng chính gồm: tầng 06 bố trí thương mại dịch vụ, văn phòng; tầng 13 bố trí không gian lánh nạn theo QCVN 04:2019/BXD và sinh hoạt cộng đồng; các tầng còn lại bố trí căn hộ ở và các diện tích khác.

- Mật độ xây dựng tối đa 59,38%, mật độ cây xanh khoảng 30,27%; hệ số sử dụng đất ≤ 13 lần.

c) *Đất cây xanh:* đảm bảo chỉ tiêu >2m²/người cho toàn khu vực quy hoạch theo quy định.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp	11.582,0	100,0
1	Đất nhà ở thấp tầng	1.765,1	15,24
2	Đất hỗn hợp cao tầng	6.668,8	57,58
2.1	<i>Đất xây dựng công trình</i>	<i>3.960,0</i>	
2.2	<i>Đất cây xanh</i>	<i>2.018,4</i>	
2.3	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>690,4</i>	
3	Đất nhà văn hóa	302,5	2,60
4	Đất cây xanh khu ở	1.654,7	14,29
5	Đất giao thông nội bộ	1.190,9	10,29
II	Đất giao thông khớp nối	7.839,0	
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	19.421,0	

3. Chỉ giới xây dựng

Theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng kèm theo.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) *San nền*: Cao độ thiết kế san nền khu vực phía Tây từ +2,7m đến +2,88m. Cao độ tim đường giao thông từ +2,40m đến +2,90m, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông trong khu vực.

b) *Giao thông*:

- Đường giao thông đối ngoại, khớp nối: đường Ngô Quyền, mặt cắt 34m (6+10+3+10+5); đường Thuận Mỹ mở rộng mặt cắt 20,5m (5+10,5+5); đường ngõ 20 Ngô Quyền mở rộng mặt cắt 13,5m (3+7,5+3).

- Đường giao thông nội bộ, gồm: tuyến đường trục Bắc - Nam, rộng 13,5m (3+7,5+3) và đường nội bộ khu nhà ở thấp tầng rộng 5,5m.

- Giao thông tĩnh: Bố trí bãi đỗ xe tại 02 tầng hầm Tòa nhà hỗn hợp cao tầng, diện tích đảm bảo theo quy định.

c) *Thoát nước*: thiết thoát nước mưa, nước thải riêng.

- Nước mưa: được thu vào hệ thống cống thoát nước D600, D800 thoát ra cống thoát nước hiện có dọc đường Ngô Quyền.

- Nước thải trong khu vực quy hoạch được thu về khu xử lý nước thải (đặt dưới tầng hầm tòa nhà hỗn hợp), công suất khoảng 400 m³/ng.đ - xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung. Cống thoát nước thải dự kiến sử dụng cống D315 ÷ D600.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện có trên đường Ngô Quyền.
- Tổng nhu cầu dùng nước (bao gồm cả nước chữa cháy) khoảng 520,34 m³/ng.đ.

- Hệ thống ống cấp nước sử dụng đường ống HDPE D50÷D110; bố trí 01 bể nước dự trữ dung tích 600m³ trong tầng hầm tòa nhà hỗn hợp 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 từ hệ thống điện hiện có trong khu vực.
- Di chuyển 01 trạm biến áp Chợ Mát 4 công suất 560kVA vào lô cây xanh, xây mới 01 trạm biến áp công suất 180kVA cấp điện khu nhà ở thấp tầng và 02 trạm 2x1250 kVA cấp điện cho tòa nhà hỗn hợp cao tầng.

- Di chuyển và hạ ngầm các đoạn đường dây 22kV và 35kV trên đường Thuần Mỹ và đường Ngô Quyền chạy qua khu vực quy hoạch.

- 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, vận chuyển tới bãi tập kết rác của khu vực để chuyển về khu xử lý chung của thành phố.

** Nội dung 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 đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng Ngô Quyền, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương lập Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

IV. Nội dung liên quan

- Phương án kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch có tính chất định hướng. Kiến trúc của từng công trình cụ thể sẽ được xem xét trong 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 dân cư với hệ thống hạ tầng của khu vực lân cận để 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...

- Việc thực hiện Quy hoạch, Dự án xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng Ngô Quyền phải đảm bảo phù hợp với: Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Dương; Quy hoạch và kế hoạch sử dụng

đất của địa phương được phê duyệt; các quy định pháp luật về Đầu tư, Đấu thầu, Đất đai, Nhà ở và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Giao cho UBND thành phố Hải Dương chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Thực hiện việc cấm mốc, quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương, Chủ tịch UBND phường Thanh Bình (thành phố Hải Dương); Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (đề b/c);
- Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn – Sở Xây dựng Hải Dương
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Minh (15b).

CHỦ TỊCH

Nguyễn Dương Thái