

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương, ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai, ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD, ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 05/2017/TT-BXD, ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BXD, ngày 06/02/2017 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND, ngày 02/8/2013 của UBND tỉnh Hà Giang V/v Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Hà Giang;

Căn cứ Quyết định số 6118/QĐ-UBND, ngày 30/12/2016 của UBND thành phố Hà Giang, Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu khu vực tổ 1, tổ 2, tổ 3, tổ 4, tổ 5, tổ 6, tổ 7, tổ 8, tổ 10, tổ 11, tổ 12, tổ 13, tổ 14, tổ 15 và tổ 16 phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 1171/QĐ-UBND, ngày 23/6/2017 của UBND tỉnh

Hà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã (thành phố) Hà Giang, tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2007-2025;

Căn cứ Văn bản số 427/UBND-VP, ngày 07/4/2017 của UBND thành phố Hà Giang V/v: Chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang và quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500), khu vực tổ 9, thôn Chang, xã Phương Độ, thành phố Hà Giang;

Căn cứ Văn bản số 273/SXD-QH, ngày 01/9/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang V/v ý kiến Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 04/BC-TĐ, ngày 01/9/2017, Kết quả thẩm định Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang.

2. Vị trí, quy mô, tính chất:

a) Vị trí, ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết nằm tại trung tâm thành phố Hà Giang thuộc tổ 16, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư tổ 14, P. Trần Phú, thành phố Hà Giang.

- Phía Nam giáp: Khu dân cư tổ 12, P. Trần Phú, thành phố Hà Giang.

- Phía Đông giáp: Đường phố Tôn Đức Thắng.

- Phía Tây giáp: Đường Trần Phú.

b) Quy mô sử dụng đất:

- Quy mô diện tích sử dụng đất: 2,11 ha;

- Quy mô Dân số: Dự báo đến năm 2025 là 500 người.

c) Tính chất:

- Là khu trung tâm thương mại, khách sạn văn phòng, dịch vụ mua sắm cao cấp.

- Là khu nhà ở thương mại Shop – House, thấp tầng cao cấp.

- Là điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị khu vực trung tâm Thành phố, kết nối từ trung tâm thành phố Hà Giang với các huyện phía Bắc, phía Đông của tỉnh Hà Giang.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị xã (Thành phố) Hà Giang, tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2007-2025 đến năm 2030; Quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 khu vực tổ 1, tổ 2, tổ 3, tổ 4, tổ 5, tổ 6, tổ 7, tổ 8, tổ 10, tổ 11, tổ 12, tổ 13, tổ 14, tổ 15 và tổ 16 phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang;

- Hình thành khu trung tâm thương mại, khách sạn, dịch vụ mua sắm cao cấp và khu nhà ở thương mại Shop-House mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Tạo điểm nhấn về không gian, kiến trúc quy hoạch tại khu vực; đáp ứng một phần nhu cầu dịch vụ thương mại, mua sắm, ăn nghỉ cao cấp, tổ chức sự kiện cho và nhu cầu ở cho người dân tại khu vực.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Đề xuất giải pháp quản lý xây dựng làm cơ sở để đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất, mời gọi đầu tư, lập dự án, đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	- Đất xây dựng công trình thương mại		4.257	20,18
II	- Đất cây xanh	CX	1.137	5,38
III	- Đất giao thông nội bộ khu thương mại dịch vụ		9.123	43,24
IV	- Đất nhà ở thương mại Shop – House		6.583	31,2
1	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A1	1.800	
2	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A2	784	
3	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A3	188	
4	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A4	184	
5	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A5	256	
6	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A6	260	
7	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A7	144	
8	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A8	151	

9	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A9	146	
10	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A10	2520	
11	Nhà ở thương mại - 4 tầng	A11	150	
	TỔNG (I+II+III+IV)		21.100	100,0

Thông kê chi tiết các lô đất ở:

KÍ HIỆU	KÍCH THƯỚC RxD(M)	DIỆN TÍCH Ô (M ²)	SỐ LƯỢNG	CỘNG DIỆN TÍCH Ô (M ²)
A1	6 X 12,5	75,0	24	1.800,0
A2	8 X 12,5	98,0	8	784,0
A3	8,39 X 12,5	94,0	2	188,0
A4	8,18 X 12,5	92,0	2	184,0
A5	8,85 X 15,0	128,0	2	256,0
A6	8,85 X 15,0	130,0	2	260,0
A7	9,60 X 15	144,0	1	144,0
A8	10,00 X 15,0	151,0	1	151,0
A9	9,80 X 15,0	146,0	1	146,0
A10	6 X 15	90,0	28	2.520,0
A11	10,00 X 15,0	150,0	1	150,0
TỔNG CỘNG			72	6.583,0

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với các dự án, khu dân cư liền kề trong khu vực.

- Khu trung tâm thương mại, khách sạn có diện tích quy hoạch 4.257m², diện tích xây dựng công trình 3.011m²; diện tích sân hè 1.264m²; công trình xây dựng gồm 6 tầng nổi, 1 tầng hầm để làm kho và chỗ để xe. Được quy hoạch ở phía Tây và phía Bắc khu đất, gần ngã 3 giao nhau của các trục đường: Nguyễn Thái Học, đường Trần Phú, Lý Thường Kiệt, tạo thuận lợi cho kinh doanh dịch vụ và tạo điểm nhấn đô thị.

- Khu nhà ở thương mại Shop-House: Bố trí thành 6 khu tiếp giáp với 2 mặt Phía Nam, phía Đông của Trung tâm Thương mại, khách sạn, kết nối với nhau, với trung tâm thương mại, khách sạn bằng hệ thống đường giao thông nội bộ và

hai trục đường Trần Phú, Tôn Đức Thắng tạo không gian công cộng chung của khu vực, tạo sự chuyển tiếp về không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực xung quanh. Các công trình nhà phố thương mại được thiết kế xây dựng theo phong cách kiến trúc thống nhất, có quy định chặt chẽ về tầng cao (4 tầng) cũng như kiểu dáng kiến trúc, trong đó đặc biệt chú trọng ở những nút giao của các tuyến đường giao thông.

- Cây xanh, vườn hoa được quy hoạch với diện tích 1.137 m². Bao gồm 1 lối xanh dọc trục chính trung tâm. Và 2 lô đất cây xanh phía bắc và phía nam khu quy hoạch. Đồng thời trồng cây xanh đường phố trên hệ các trục đường nội bộ và hệ đường Trần Hưng Đạo, Tôn Đức Thắng, nhằm tạo cảnh quan và thuận lợi cho việc bố trí các dịch vụ vui chơi giải trí cho khu vực.

- Các trục giao thông nội bộ chính của khu vực là tuyến trục nằm tại trung tâm khu quy hoạch chạy theo hướng Bắc – Nam với phía cuối là lối xanh của khu đô thị. Từ trục đường này bố trí công trình trung tâm thương mại tổng hợp, nhà phố thương mại, vườn hoa, cây xanh và đầu nối với đường Trần Phú, Tôn Đức Thắng và các đường nhánh.

5.3. Quy hoạch chia lô:

a) Đất Trung tâm thương mại, khách sạn, dịch vụ: Gồm 01 lô, có diện tích 4.257m²; mật độ xây dựng 75%, số tầng gồm 6 tầng nổi, 1 tầng hầm.

b) Đất nhà ở thương mại Shop-House (A1-A11): Gồm: 72 lô có chiều rộng từ 6m đến 10m; mật độ xây dựng trung bình 100%; tầng cao: 04 tầng (theo bảng thông kê trên).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: Từ phía Bắc xuống phía Nam và từ phía Tây sang Đông lấy theo hai trục đường Trần Phú và đường Tôn Đức Thắng làm chuẩn.

- Cos nền các lô đất xây dựng công trình không chế cao hơn cos hè các tuyến đường giao thông từ 0,15m÷0,45m.

- Sử dụng vật liệu cát hoặc đá lãn đất; độ đầm chặt $K \geq 85$.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1, rộng 25,45m, gồm: (hè +đường+bồn hoa+đường +hè): 3m (hè) + 3m (lòng đường) +13,45m (bồn hoa) +3m (lòng đường) +3m(hè).

- Mặt cắt 2-2, rộng 17m, gồm: (hè +đường +hè): 3m (hè) + 11m (đường) + 3m (hè).

- Mặt cắt 3-3, rộng 13m, gồm: (hè +đường +hè): 3m (hè) + 7m (đường) + 3m (hè).

6.3. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng.

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Từ phía Bắc xuống phía Nam, từ phía Tây sang Đông.

- Hệ thống công thoát nước mưa: Bố trí trên vỉa hè, thu gom thông qua hệ thống cửa thu, hồ ga vào hệ thống công trong khu quy hoạch, sau đó đầu nối với hệ thống công thoát nước chung trên đường Trần Phú và đường Tôn Đức Thắng thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa vừa sử dụng công hộp vừa sử dụng công tròn; sử dụng vật liệu làm công bằng BTCT. Công xây đá hộc hoặc công hộp BTCT, nắp đan bê tông cốt thép chịu lực, có kích thước BxH từ 600x800 đến 800x1.200.

b) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước chính: Từ phía Bắc xuống phía Nam, từ phía Đông sang phía Tây.

- Hệ thống công thoát nước thải: Bố trí trên vỉa hè, thu gom qua hệ thống hồ thu vào hệ thống công trong khu quy hoạch, sau đó đầu nối với hệ thống công thoát nước thải chung trong khu vực và dẫn về trạm xử lý.

- Mạng lưới thoát nước thải: Sử dụng công tròn chịu lực UPVC, đường kính D200 ÷ D300.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom, tập kết, vận chuyển đi xử lý tại khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối từ đường ống cấp nước trên đường Trần Phú, đường Tôn Đức Thắng đã có.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế hệ thống mạng xương cá, bố trí trên vỉa hè; sử dụng vật liệu nhựa chịu lực HDPE. Đường kính ống cấp nước phân phối Ø150, Ø100; Đường kính ống cấp nước dịch vụ từ Ø50, Ø75.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên đường ống cấp nước phân phối đường kính Ø150, Ø100, khoảng cách trung bình mỗi họng khoảng 100÷150m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

a) Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ tuyến đường dây 22kV đã có theo trục đường Trần Phú, Tôn Đức Thắng.

b) Trạm điện 22/0,4kV: Xây dựng mới 01 trạm biến áp hạ thế, tổng công suất 770KVA (01 máy 320KVA cấp cho khu nhà ở thương mại; 01 máy 450KVA cấp cho khu Trung tâm thương mại).

c) Mạng lưới điện: Từ tuyến 22kV chạy dọc đường Trần Phú, bố trí cấp điện ngầm 22kV đến 05 trạm biến áp trong khu đô thị. Từ các trạm hạ áp 22kV/0,4kV đi ngầm cấp điện đến các khu nhà ở kết hợp chiếu sáng đường và vườn hoa cây xanh.

d) Mạng lưới chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng của khu vực được thiết kế như sau:

- Những tuyến đường chính, lưới điện chiếu sáng được thiết kế dùng cáp

ngâm hạ thế bọc đai thép có đặc tính chống thấm CU/XLPE/DAST/PVC/4x16mm² luôn trong ống nhựa đặt ngâm trong đất trên vỉa hè đường phố, các đoạn cắt qua đường giao thông luôn trong ống thép chịu lực.

- Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường phố chính dùng bóng Sodium cao áp công suất 250W (loại tiết kiệm điện năng). Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 25 - 40m, cột đèn bằng cột gang đúc hoặc cột thép; Mạng lưới điện sinh hoạt, điện chiếu sáng cấp từ trạm biên áp của khu đi ngâm trong hào cáp kỹ thuật dạng ống trên vỉa hè.

7. Kinh phí thực hiện:

7.1. Kinh phí khảo sát, lập quy hoạch:

STT	Nội dung	Thành tiền (đồng)
1	Kinh phí khảo sát đo vẽ địa hình (sau thuế)	56.531.301
2	Kinh phí lập nhiệm vụ (sau thuế)	18.421.522
3	Kinh phí lập Quy hoạch (sau thuế)	130.649.090
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	3.349.368
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	14.608.944
6	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	12.589.821
7	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	2.375.438
8	Chi phí công bố đồ án quy hoạch (sau thuế)	3.563.157
9	Chi phí cắm mốc giới quy hoạch	5.344.736
10	Chi phí thẩm tra quyết toán, kiểm toán	6.357.884
	Tổng	253.791.261

Tổng kinh phí làm tròn số: 253.791.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn đồng).

7.2 Kinh phí đầu tư xây dựng: Theo dự án của nhà đầu tư lập và được cấp có thẩm quyền phê duyệt sau khi thực hiện hoàn thiện các thủ tục về đất đai.

7.3. Nguồn vốn đầu tư.

+ Kinh phí lập đồ án quy hoạch xây dựng: Vốn ngân sách nhà nước.

+ Kinh phí thực hiện quy hoạch: Vốn của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Những nội dung khác: Theo hồ sơ đồ án đã thẩm định.

Điều 2. Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Hà Giang chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang.

- Giao phòng Quản lý đô thị thành phố Hà Giang chịu trách nhiệm kiểm tra,

ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chi tiết phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với các phòng ban chức năng của thành phố, UBND phường Trần Phú tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang được phê duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND phường Trần Phú có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Trưởng BQL công trình HTKT và các dự án QHXD; Thủ trưởng các phòng ban có liên quan, Chủ tịch UBND phường Trần Phú, Công ty CP TVTK xây dựng Hà Giang và các đơn vị có liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND Tỉnh;
- Các Sở: XD; GTVT; TC; TN&MT; KH&ĐT;
- TTr. Thành ủy;
- TTr. HĐND thành phố;
- CT, các PCT.UBND Thành phố;
- Các phòng ban CN thành phố;
- Công ty CP TVTKXD Hà Giang;
- Lưu: VT, QLĐT (15b)



Nguyễn Thị Phương Lan