

Số: 8394/QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 04 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Kèm theo phương án thiết kế kiến trúc Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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”; 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 vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù”;

Căn cứ Quyết định số 5116/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố “Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục: lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 07/6/2019 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, tầm nhìn ngoài năm 2050”;

Căn cứ Thông báo số 174/TB-UBND ngày 23/6/2017 của UBND Tỉnh “Kết luận của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp nghe Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long báo cáo phương án điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long và một số nhà đầu tư thứ cấp đề nghị điều chỉnh cục bộ tính chất, chức năng, tầng cao, mật độ xây dựng một số ô đất thuộc Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 4688/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND Tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh lần 3 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 09/2/2018 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 5327/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc “Điều chỉnh cục bộ tầng cao công trình tại lô đất H30-H33, Bán đảo số 2 thuộc đồ án: Điều chỉnh lần 3 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Văn bản số 3057/SXD-QH ngày 21/8/2019 của Sở Xây dựng “V/v tham gia ý kiến về Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tòa nhà



hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng”;

Căn cứ văn bản số 93/TC-QC ngày 09/02/2018 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu “V/v chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình”;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 26/9/2019 của UBND phường Hùng Thắng “V/v tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đề án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và Căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng”;

Căn cứ Quy chuẩn và các Tiêu chuẩn Việt nam về quy hoạch xây dựng hiện hành;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị Thành phố tại Báo cáo thẩm định số 1297/BCTĐ-QLĐT ngày 02/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Kèm theo phương án thiết kế kiến trúc Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long” do Công ty cổ phần Kiến trúc Lập Phương lập, với những nội dung cơ bản sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích.

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu Quy hoạch: Giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F và A có tọa độ và kích thước ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc, phía Đông và phía Nam: giáp đường quy hoạch;

+ Phía Tây: giáp Lô đất cây xanh theo Quy hoạch phân khu.

- Diện tích nghiên cứu: 5.125,00 m².

2. Tính chất chính: Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư (tạo điểm nhấn cho đô thị) và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

3. Lý do điều chỉnh: Đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; phát huy tối đa lợi thế khu đất, sử dụng quỹ đất hiệu quả; tạo công trình điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan chung của khu vực (công trình điểm nhấn đô thị) và tính khả thi của Dự án.

4. Nội dung chính quy hoạch.

4.1. Các thông số kinh tế - kỹ thuật:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	3.147,0	61,41
2	Đất cây xanh	1.204,0	23,49
3	Đất giao thông, HTKT	774,0	15,10
	Tổng cộng	5.125,0	100

Bảng chỉ tiêu thông số kỹ thuật

Stt	Danh mục	Chỉ tiêu
	Diện tích ô đất	5.125,0 m²
1	Đất xây dựng công trình	3.147,0 m²
	Tầng hầm 1 (Không gian đỗ xe và kỹ thuật)	5.023,0 m ²
	Tầng hầm 2 (Không gian đỗ xe và kỹ thuật)	5.023,0 m ²
	Tầng 1	2.339,0 m ²
	Tầng 2	2.877,0 m ²
	Tầng 3 (KT, SHCD, hội họp, chức năng khác...)	2.425,0 m ²
	Khối tháp (từ tầng 4 đến tầng 38 tầng căn hộ chung cư)	2.171,0 m ²
	Tầng 39 (dịch vụ và kỹ thuật)	2.177,0 m ²
	Tầng 40	2.214,0 m ²
	Tầng 41	1.470,0 m ²
	Tầng cao	41 tầng
	Tổng diện tích sàn (Không bao gồm diện tích tầng hầm)	89.928,0 m ²
	Chiều cao công trình	157,95 m
	Mật độ xây dựng	61,41 %
	Hệ số sử dụng đất	17,55 lần
2	Đất cây xanh	1.204,0 m²
3	Đất giao thông, HTKT	774,0 m²

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Đảm bảo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với kiến trúc cảnh quan của khu vực để tạo sự thống nhất hài hòa với các dự án, công trình lân cận; các thông số kỹ thuật cơ bản được xác định trên bản đồ quy hoạch được phê duyệt và phương án thiết kế kiến trúc công trình kèm theo.

- Định vị, chỉ giới xây dựng công trình và các thông số kỹ thuật cơ bản ghi trên bản đồ Quy hoạch được phê duyệt kèm theo.

- Cao độ không chế nền tầng một; chiều cao các tầng; tổng chiều cao công trình theo thiết kế kiến trúc kèm theo.

- Các thông số kỹ thuật chính như sau:

+ Mật độ xây dựng: 61,41%;

+ Hệ số sử dụng đất: K = 17,55 lần;

+ Tầng cao: 02 tầng hầm + 41 tầng + tum kỹ thuật;

+ Chiều cao tầng: Tầng hầm 1 = 4,5m; tầng hầm 2 = 4,6m; tầng 1, 2 = 6,0m; tầng 3 = 7,5m; tầng 4÷38 = 3,4m; tầng 39 = 4,2m; tầng 40, 41 = 5,0m; tum kỹ thuật = 4,5m; tổng chiều cao công trình 157,95m.

+ Cao độ không chế nền tầng một (cốt ±0.00): +0,75m so với cốt vỉa hè đường xung quanh Lô đất Quy hoạch.

- Khoảng cách đến công trình kề liền: Đảm bảo quy định tại Mục 2.8.4 và Mục 2.10.5 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.

- Đua ban công: Đảm bảo quy định tại Mục 2.8.10 và Mục 2.8.11 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.

- Bố trí hệ thống chiếu sáng cảnh quan xung quanh và mặt đứng công trình đảm bảo quy định tại Quyết định số 1324/2016/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND Thành phố.

- Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại. Khi thiết kế xây dựng cho phép điều chỉnh phương án cho phù hợp với công năng và nhu cầu sử dụng của Chủ đầu tư

- Nhưng phải đảm bảo các thông số kỹ thuật cơ bản của đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng (Chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; tổng chiều cao công trình; bộ phận kiến trúc đua không gian...).

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch giao thông:

+ Đầu nối êm thuận các tuyến đường quy hoạch xung quanh Lô đất lập quy hoạch và đảm bảo định hướng theo Quy hoạch phân khu đã được UBND Tỉnh phê duyệt ngày 01/12/2017.

+ Bãi đỗ xe đảm bảo về chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe máy, xe đạp) theo quy định tại QCVN 04-1:2015/BXD của Bộ Xây dựng.

- Quy hoạch chiều cao: không chế cao độ nền theo “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, thành phố Hạ Long” đã được UBND Tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 4688/QĐ-UBND ngày 01/12/2017.

- Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: đầu nối từ đường ống cấp nước hiện có của khu vực.

+ Tiêu chuẩn cấp nước theo tiêu chuẩn hiện hành.

+ Các tuyến ống cấp nước bố trí ngầm dưới vỉa hè, phải đảm bảo khoảng cách an toàn giữa các công trình ngầm.

- Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: lấy từ nguồn điện hiện có tại khu vực.

+ Tiêu chuẩn chiếu sáng: theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

+ Xử lý nước thải sinh hoạt: Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt đặt tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 (thông 02 tầng) xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra ngoài.

+ Thoát nước thải sinh hoạt: Bố trí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nghiên cứu đầu nối nước thải đã được xử lý vào hệ thống xử lý nước thải của thành phố.

+ Thoát nước mưa: Thu gom vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

5. Các thông số chi tiết khác xác định theo Bản đồ quy hoạch phê duyệt kèm theo Quyết định này; các sai khác (nếu có) tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thì thực hiện theo Quyết định này.

6. Quy hoạch này thay thế “Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long” được UBND Thành phố phê duyệt kèm theo 717/QĐ-UBND ngày 9/02/2018.

Điều 2. Tổ chức thực hiện, UBND Thành phố giao:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco: Triển khai các bước tiếp theo quy định (thực hiện công tác lưu trữ hồ sơ; phối hợp cùng UBND phường Hùng Thắng công bố công khai Quy hoạch được duyệt; thực hiện công chuẩn bị tác đầu tư...); liên hệ các Sở, ngành có liên quan để thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh, do việc lập điều chỉnh Quy hoạch.

2. UBND phường Hùng Thắng căn cứ quy định hiện hành, chủ trì phối hợp cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, các đơn vị cá nhân liên quan công bố công khai Quy hoạch tổng mặt bằng đã được duyệt này; quản lý giám sát việc xây dựng công trình đúng Quy hoạch được duyệt theo chức năng quy định.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định hiện hành và đúng các nội dung của đồ án Quy hoạch này.

4. Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND & UBND Thành phố; Trưởng phòng: Quản lý đô thị, Tài chính Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Đội trưởng Đội kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Hùng Thắng; Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco; các Đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh;
- TT TU, HĐND, UBND TP;
- Các sở: XD, TN & MT, KH &ĐT;
- V0, V1, XD, TH;
- Lưu VT.



Phạm Hồng Hà

