

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án
Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 về việc công nhận kết quả trúng giá tài sản công là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc cơ sở hoạt động sự nghiệp (cũ) của Nhà thiếu nhi tỉnh Hưng Yên tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 21941 ngày 24/11/2023;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1057180770 chứng nhận lần đầu ngày 19/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 81/BCTĐ-SXD ngày 29/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần bất động sản Việt - Nhật.

3. Mục tiêu Đồ án

Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020.

Quy hoạch khu trung tâm thương mại, dịch vụ có không gian kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực trung tâm thành phố Hưng Yên và phục vụ nhu cầu thương mại, dịch vụ của người dân khu vực.

Làm căn cứ để thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình thuộc dự án; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên được thực hiện trên địa bàn quản lý của phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên. Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp vườn hoa phía sau đài tưởng niệm liệt sỹ.

Phía Nam giáp đường Tô Hiệu.

Phía Đông giáp đường Chùa Đông.

Phía Tây giáp tòa nhà Viettel và Sở Tài chính.

5. Quy mô đất đai

Quy mô diện tích lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại GO! Hưng Yên khoảng: 15.847m².

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất xây dựng công trình		8.684,00	55,0	02
2	Đất cây xanh	CX	3.141,88	20,0	-
3	Đất giao thông, bãi đỗ xe	-	4.021,12	25,0	-
Tổng		-	15.847,00	100	-

Cơ cấu sử dụng đất của Dự án là phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch trung tâm thương mại. Các chỉ tiêu diện tích về diện tích đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật thể hiện chi tiết tại các bản vẽ và thuyết minh tổng hợp của Đồ án.

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Đường Tô Hiệu và đường Chùa Đông là trục đường giao thông đối ngoại của trung tâm thương mại, kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu chức năng trong Dự án; có bán kính phục vụ tốt, đảm bảo nhu cầu tiếp cận sử dụng. Các khu chức năng bên trong khu vực quy hoạch được tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại.

Khối nhà trung tâm thương mại được bố trí tại trung tâm khu đất, kết nối giao thông thuận tiện, khai thác hiệu quả sử dụng đất cho Dự án.

Hệ thống vườn hoa, cây xanh được bố trí xung quanh khối nhà trung tâm thương mại đóng vai trò tạo mỹ quan, bóng mát, cách ly và hạn chế ảnh hưởng của trung tâm thương mại đối với các công trình lân cận; bãi đỗ xe bố trí tiếp giáp với các trục giao thông đối ngoại, có bán kính phục vụ tốt, đảm bảo nhu cầu tiếp cận sử dụng của người dân.

Lưu ý: Tại Đồ án quy hoạch đề xuất vị trí đặt Biển quảng cáo (hạng mục số 7) làm căn cứ để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ bổ sung vào quy hoạch biển quảng cáo tầm lớn trên địa bàn tỉnh. Khi triển khai thiết kế cơ sở, chủ đầu tư xác định quy mô, chiều cao và nội dung biển quảng cáo để thỏa thuận với cơ quan quản lý về quảng cáo tầm lớn; làm căn cứ để hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng biển quảng cáo tầm lớn theo quy định.

Các khu chức năng được chi tiết hoá như trình bày tại Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

Đường Tô Hiệu và đường Chùa Đông là đường giao thông đối ngoại của khu vực, quy mô tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đã được phê duyệt.

Tuyến đường nội bộ hướng Bắc - Nam kết nối từ đường Tô Hiệu vào Dự án có mặt cắt ngang đường rộng 12m, bao gồm: Lòng đường rộng 4,5x2m; dải cây xanh giữa rộng 3,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

Các tuyến đường nội bộ tiếp giáp Trung tâm thương mại có lòng đường rộng tối thiểu 3,5m, đảm bảo nhu cầu vận tải, cung cấp hàng hóa và an toàn PCCC cho Dự án.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông (QH-07).

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) Phương án san nền: San nền cho khu vực Dự án được thiết kế trên cơ sở khảo sát các khu vực dân cư hiện hữu xung quanh Dự án. Cao độ san nền trung bình khoảng +4.25m. Độ dốc san nền = 0,2% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

b) Phương án thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống theo các trục đường giao thông, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mặt nằm trên đường Tô Hiệu và đường Chùa Đông.

Phương án san nền, chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-08A).

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt của Trung tâm thương mại khoảng $Q = 180 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nhu cầu nước chữa cháy khoảng $Q = 750 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước cho Dự án được lấy từ đường ống cấp nước theo quy hoạch khu vực, thông qua tuyến ống cấp nước dọc theo tuyến đường Tô Hiệu, đảm bảo cung cấp nước đến các điểm tiêu thụ nước. Dự kiến bố trí bể cấp nước sinh hoạt dung tích 230 m^3 và bể nước chữa cháy dung tích 750 m^3 ngầm dưới sàn tầng 1 khối nhà trung tâm thương mại.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-08D).

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện của trung tâm thương mại khoảng: 3.200 kVA.

Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện có nằm ở phía Đông Bắc Dự án.

Lưới điện chiếu sáng được lấy từ tủ điện chiếu sáng đặt tại tầng 1 phía Đông khối nhà Trung tâm thương mại.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-08B) và Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng(QH-08C).

11. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán cho Trung tâm thương mại khoảng $Q = 90 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải được thu gom vào hệ thống bể xử lý nước thải sau đưa về khu xử lý nước thải của Dự án đặt tại khu đất cây xanh phía Tây - Bắc Dự án. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực phía đường Chùa Đông.

Lưu ý: Việc đấu nối đường ống thoát nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT vào hệ thống thoát nước chung của khu vực phải có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý nhà nước về thoát nước.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom khoảng: 1.000 kg/ng.đ.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày sau đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT(QH-08E).

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

Hệ thống hạ tầng viễn thông phục vụ nhu cầu sử dụng trong Trung tâm thương mại được lấy từ tuyến cáp thông tin liên lạc dọc vỉa hè tuyến đường Tô Hiệu phía Nam Dự án.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-08F).

12. Quy hoạch công trình ngầm

Các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là các công trình bể chứa nước sinh hoạt, nước chữa cháy, bể xử lý nước thải, bể tách bột, tách mỡ, phòng bơm.

Điều 2. Công ty Cổ phần bất động sản Việt - Nhật phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan: Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch; hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư; triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình thuộc Dự án; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Hưng Yên; Chủ tịch UBND phường Hiến Nam; Giám đốc Công ty cổ phần bất động sản Việt - Nhật và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT^{D+T}.

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



Nguyễn Hùng Nam