

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH HƯNG YÊN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1188/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 21 tháng 5 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**  
**Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ 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 Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND huyện Văn Lâm về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh trên địa bàn huyện Văn Lâm;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam đăng ký thực hiện dự án đầu tư Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 24/TB-UBND ngày 17/01/2018 Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 77/TTr-SXD ngày 17/5/2018; Báo cáo số 2879/BC-SKHDT ngày 26/12/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Chủ đầu tư lập quy hoạch**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam.

**2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:** Điều chỉnh quy mô, chức năng và cơ cấu sử dụng đất dự án nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và thuận tiện trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.

### 3. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch

Ranh giới lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên không thay đổi so với ranh giới dự án đã được UBND huyện Văn Lâm phê duyệt tại Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011.

### 4. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dân số dự kiến trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khoảng 1.752 người.

b) Quy mô đất đai:

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt và giấy chứng nhận đầu tư được cấp, diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 66.537m<sup>2</sup>.

Cơ cấu sử dụng đất của Dự án được điều chỉnh và phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Tại Đồ án đã được phê duyệt		Tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	35.087	52,73	35.809	53,82
2	Đất nhà trẻ	-	-	588	0,88
3	Đất TTTM - VP cho thuê	1.745	2,62	-	-
4	Đất cây xanh	1.535	2,31	3.205	4,81
5	Đất công trình đầu môi HYKT	630	0,95	500	0,75
6	Đất giao thông	27.540	41,39	26.435	39,74
	<b>Tổng</b>	<b>66.537</b>	<b>100</b>	<b>66.537</b>	<b>100</b>

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Đất ở (đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất thương mại dịch vụ) được thống nhất như Tờ trình số 77/Tr-SXD ngày 17/5/2018 của Sở Xây dựng.

### 5. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng

Quy hoạch không gian và phân khu chức năng trong đồ án được điều chỉnh cụ thể như sau:

- Điều chỉnh chức năng các khu đất xây dựng Nhà ở cao tầng kết hợp TTTM, đất thương mại - văn phòng cho thuê và đất xây dựng biệt thự thuộc dự án thành đất xây dựng nhà ở liền kề.

- Điều chỉnh chức năng khu đất xây dựng biệt thự phía Đông dự án, nằm tiếp giáp với Sông Kiên Thành thành đất xây dựng khu nhà trẻ và khu cây xanh tập trung, phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt cộng đồng cho dân cư khu vực.

Các khu chức năng khác được thể hiện chi tiết tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

## **6. Quy hoạch hệ thống giao thông**

Hệ thống giao thông trong khu vực dự án có sự điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt trên cơ sở tính toán lại nhu cầu sử dụng và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của dự án. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường trục hướng Bắc - Nam từ đường gom cụm công nghiệp Tân Quang, đi qua các khu nhà liền kề thuộc Dự án, kết nối với đường trục xã Tân Quang có mặt cắt ngang rộng 16,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè rộng 3,5mx2 (tại bản vẽ ký hiệu là mặt cắt 2-2).

- Các tuyến đường nội bộ kết nối các khu nhà ở và các khu chức năng của dự án có mặt cắt ngang rộng từ 11,5m đến 13,0m với lòng đường rộng tối thiểu 7,5m.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-06).

## **7. Quy hoạch hệ thống san nền, thoát nước mặt**

a) Phương án san nền:

San nền cho dự án được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Hướng dốc san nền, cao độ san nền và lưu vực thoát nước được cụ thể hóa trên từng lô đất. Cao độ san nền cao nhất +5,85m. Độ dốc san nền trung bình 0,2%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền (QH-05).

b) Phương án thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng. Nước mưa được thu gom trực tiếp bằng hệ thống hố ga và các tuyến cống tròn BTCT chạy dọc theo các tuyến đường giao thông và thoát ra sông Kiên Thành.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt (QH-09).

## **8. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt**

Công suất tính toán tổng nhu cầu dùng nước khoảng 333m<sup>3</sup>/ng.đ (có sự điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt là 865 m<sup>3</sup>/ng.đ).

Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch của khu vực.

Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng (cho tuyến chính) kết hợp mạng cụt (cấp đến chân công trình), đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực tới công trình.

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

### **9. Quy hoạch hệ thống cấp điện**

Tổng nhu cầu dùng điện tính toán cho toàn khu vực: 1.781kVA (có sự điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt là 1.515kVA).

Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ lưới điện trung thế khu vực. Lưới điện sử dụng cáp ngầm gồm các mạch vòng trung thế, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11) và Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng (QH-12).

### **10. Quy hoạch thoát nước thải - Vệ sinh môi trường**

Lưu lượng nước thải tính toán cho dự án khoảng: 250m<sup>3</sup>/ngđ.

Hệ thống thoát nước thải cho dự án được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải sinh hoạt và nước mưa.

Nước thải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại sau đó chảy vào hệ thống đường cống thoát nước được bố trí phía dưới vỉa hè của các tuyến đường giao thông, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải phía Tây Dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả ra sông Kiên Thành.

Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển đến khu vực xử lý tập trung của huyện tại xã Đại Đồng.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-10).

**Điều 2.** Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê 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, Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam 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: Văn thư, KT1<sup>b</sup>.

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



Bùi Thế Cử