

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

Số: *2616* /QĐ-UBND

Hung Yên, ngày *10* tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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 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 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 1140/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 02/11/2020;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 215/BCTĐ-SXD ngày 21/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh 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 đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

2. Mục tiêu Đồ án

- Làm cơ sở triển khai lập dự án, mời gọi đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Quy hoạch xây dựng khu nhà ở với không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại và tạo bộ mặt mỹ quan đặc trưng cho khu vực, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kết nối không gian và hạ tầng thuận lợi với khu vực hiện hữu; đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Nam Hòa.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ.

Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất canh tác và Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Bắc Hưng Yên.

Phía Nam giáp đường ĐH.42 và Công ty giấy Ngọc Tề.

Phía Đông giáp đường ĐT.380.

Phía Tây giáp đường quy hoạch đô thị.

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 2.663 người.

b) Quy mô đất đai: Quy mô khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 127.637,44m², bao gồm: Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp là 117.361,51m². Diện tích hành lang, đường ĐT.380 là 10.275,93m².

6. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	46.749,31	39,83		
	Đất ở liền kề	41.492,31		80	4
	Đất ở biệt thự	5.257,00		65	3
2	Đất hỗn hợp	4.838,61	4,12	70	15
3	Đất công cộng	1.000	0,85	40	3
4	Đất cây xanh TĐTT	8.625,03	7,35	5	1
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.283,59	1,95	50	1
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	53.864,97	45,90		
Tổng cộng		117.361,51	100		

Lưu ý: Mật độ xây dựng trong bảng là mật độ xây dựng tối đa. Khi lập phương án thiết kế kiến trúc công trình, khoảng lùi xây dựng của các nhà ở liền kề sẽ được tính toán theo mật độ xây dựng theo quy chuẩn QHXD hiện hành đảm bảo hiệu quả kinh doanh cho các dãy nhà.

7. 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. Các khu chức năng bên trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại.

Đường ĐT.380 phía Đông và đường ĐH.42 phía Nam Dự án được xác định là giao thông đối ngoại. Hình thành các trục giao thông chính hướng Bắc Nam và Đông Tây đầu nối với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt và đảm bảo nhu cầu sử dụng, thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ cho các khu chức năng.

Các khu đất xây dựng nhà liền kề được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ tăng hiệu quả về thương mại cho khu ở. Đất ở biệt thự bố trí phía Bắc Dự án, kết hợp không gian cây xanh, tăng tiện nghi cho khu ở.

Công trình hỗn hợp cao tầng có kiến trúc hiện đại, được bố trí ở khu vực nút giao tiếp giáp tuyến đường ĐT.380, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực.

Khu đất xây dựng công trình công cộng bố trí trung tâm dự án, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.

Khu công viên cây xanh tập trung kết hợp bãi đỗ xe được bố trí tại khu vực lõi dự án tạo ra môi trường sống trong lành, nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực.

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

8. Quy hoạch hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại của dự án là đường ĐT.380, đường ĐH.42 tuân thủ theo quy hoạch giao thông của tỉnh và quy hoạch đô thị.

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối với đường bên đường ĐT.380 có mặt cắt ngang đường rộng 21,5 m bao gồm: Mặt đường rộng 11,5m, vỉa hè rộng 5,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

Tuyến đường trục Bắc - Nam có mặt cắt ngang đường rộng 17,5 bao gồm: Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 1 bên rộng 3,5m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

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

9. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a) San nền

Phương án san nền được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Cao độ san nền từ +4,25m đến +4,45m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

b) 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 chính, sau đó được đầu nối với hệ thống mương thoát nước phía Bắc dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (QH-07).

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng $Q = 733,93 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước khu vực thông qua tuyến ống cấp nước trên trục đường ĐT.380

Mạng đường ống cấp nước trên vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng điểm tiêu thụ nước.

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

11. Quy hoạch hệ thống cấp điện sinh hoạt

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 4.273,75kVA. Nguồn điện được lấy từ lưới điện 22kV hiện có phía Nam Dự án. Xây dựng 02 trạm biến áp đặt tại các lô đất cây xanh, 01 trạm biến áp đặt tại lô đất thương mại dịch vụ.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện cho các trạm biến áp. Mạng hạ thế: sử dụng loại cáp đồng, đi ngầm dọc theo các vỉa hè đường quy hoạch. Lưới điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng (QH-09).

12. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 508,56 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải sinh hoạt từ công trình nhà ở và công cộng sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thu gom bằng tuyến cống PVC và cống tròn BTCT và đưa trạm xử lý nước thải công suất $280\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật phía Tây Bắc của Dự án. Nước thải từ khu hỗn hợp được xử lý tại trạm xử lý nước thải có công suất $240\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu hỗn hợp. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được đầu nối với hệ thống thoát nước mưa của Dự án.

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 4150 kg/ngđ.
- Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của huyện.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và VSMT (QH-11).

13. Thông tin liên lạc, viễn thông thụ động

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc cho khu vực lập quy hoạch là 1579 lines

Xây dựng mới 3 tủ MDF tới bộ tập trung thuê bao. Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng lưới cáp thông tin hạ ngầm luôn trong ống nhựa HDPE chạy dọc theo các trục giao thông cấp tín hiệu cho các khu ở.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc (QH-10)

Điều 2. Công ty TNHH Nam Hòa chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ và các sở, ngành liên quan tổ chức công bố Đồ án quy hoạch; xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ mời gọi đầu tư 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; Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Yên Mỹ; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Hiệp; Giám đốc Công ty TNHH Nam Hòa 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^D. ✓

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



Bùi Thế Cử