

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2719/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 03 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối**

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 năm 2009;

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 Thông báo số 1767-TB/TU ngày 26/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, thuộc Khu đô thị Phố Nối;

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 2761/QĐ-UBND ngày 24/11/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối;

Căn cứ Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, thuộc Khu đô thị Phố Nối;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 210/BCTĐ-SXD ngày 20/11/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, thuộc Khu đô thị Phố Nối với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Hòa Phát.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

a) Mục tiêu

Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng khu vực; xác định lại ranh giới nghiên cứu quy hoạch và quy mô đất thực hiện Dự án, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp với tình hình thực tế, tạo quỹ đất nhà ở công nhân của KCN Phố Nối A và nhà ở xã hội phù hợp nhu cầu phát triển khu vực, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả sử dụng đất của Dự án.

Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội môi trường phù hợp với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai tại khu vực, tạo sự đồng bộ, bền vững; kết nối các không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh tạo lập sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

b) Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

Nội dung điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với tính chất và mục tiêu của Dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 24/11/2016 của UBND tỉnh.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

4. Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối, thuộc địa bàn quản lý của các phường: Bần Yên Nhân, Nhân Hoà, Phan Đình Phùng thị xã Mỹ Hào và một phần đất của xã Minh Hải huyện Văn Lâm; có sự điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch được duyệt (theo bản vẽ ranh giới khu đất lập quy hoạch đã được UBND các phường: Phan Đình Phùng, Nhân Hoà và Bần Yên Nhân; UBND huyện Mỹ Hào và các sở ngành xác nhận). Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch đô thị.
- Phía Nam giáp đường trục trung tâm thị xã Mỹ Hào (đường 42m).
- Phía Đông giáp đường ĐT.380.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp (quy hoạch làm hành lang di chuyển đường điện 110kv) và Sông Bần - Vũ Xá.

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 45.000 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu A - Khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối là 2.832.528,1m² (theo Đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 24/11/2016 tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch là 2.815.360m²).

Cơ cấu sử dụng đất của Đồ án cụ thể như sau:

T T	Chức năng	Ký hiệu	Đồ án đã phê duyệt tại Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 24/11/2016		Tại Đồ án ĐCQH	
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
A	Đất khác		194.672		211.153,6	
1	Đất nương tưới		5.779		2.975,7	
2	Đất thôn Phú Đa		148.879		155.865,7	
3	Đất tôn giáo				7.849,6	
4	Đất nhà máy nước		11.314		11.313,6	
5	Đất nghĩa trang		11.154		11.153,6	
6	Đất hiện trạng ven đường ĐT.380 (bao gồm đất ở, giao thông nội bộ, nương nước, xưởng gôm...)		17.546		21.995,4	
B	Đất xây dựng khu đô thị mới		2.620.688	100,00	2.621.374,5	100,00
1	Đất công cộng		289.069	11,03	295.782,2	11,27
1.1	Đất hành chính	HC	11.581		9.812,7	
1.2	Đất văn hóa	VH, CLB	22.765		18.635,9	
1.3	Đất y tế	YT	7.371		19.898,8	
1.4	Đất thương mại - dịch vụ	TM- DV	18.083		32.265,6	
1.5	Đất trường học		141.159		147.953,9	
a	Đất trường mầm non	MN	29.783		33.779,5	
b	Đất trường tiểu học	TH	43.342		48.172,4	
c	Đất trường THCS	THCS	41.196		37.281,3	
d	Đất trường PTTH	PTTH	26.838		28.720,7	
1.6	Đất thể dục thể thao		88.110		67.215,3	
2	Đất ở		879.697	33,57	859.842,9	32,79
2.1	Đất nhà ở thương mại		691.906		673.036,1	
a	Đất ở cao tầng	CT	171.910		183.541,5	

b	Đất ở liên kế	LK	364.217		374.678,9	
c	Đất ở biệt thự	BT	155.779		114.815,7	
2.2	Đất nhà ở xã hội		187.791		186.806,8	
a	Đất ở chung cư	CTXH	144.282		95.205,9	
b	Đất ở liên kế	LXH	43.509		0,0	
c	Đất nhà ở dành cho công nhân KCN Phố Mới A	NOCN	0		91.600,9	
3	Đất hỗn hợp	HH	81.868	3,12	68.077,1	2,62
4	Đất tôn giáo	TG	6.064	0,23		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	38.210	1,46	32.133,0	1,23
6	Đất công viên, cây xanh - mặt nước	CX, CV	531.371	20,28	533.229,5	20,34
7	Đất nghĩa trang mở rộng				34.535,7	1,32
8	Đất giao thông, bãi đỗ xe		794.409	30,31	797.774,1	30,43
8.1	Đất giao thông		784.553		779.776,1	
8.2	Đất bãi đỗ xe		9.856		17.988,0	
A+B	Tổng diện tích NCQH		2.815.360		2.832.528,1	

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

Định hướng phát triển không gian Phân khu A thuộc Khu đô thị Phố Mới cơ bản không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt; 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 trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, kết hợp hài hòa thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Quốc lộ 5 và đường ĐT.380 qua khu vực lập quy hoạch 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 ở.

Tổ hợp các công trình cao tầng và công trình công cộng được bố trí hai bên đường trục chính đô thị hướng Bắc - Nam, kết nối thuận tiện với trục giao thông đối ngoại, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải; là điểm nhấn về chiều cao cho khu đô thị.

Công viên cây xanh tập trung kết hợp với hồ nước nằm ở vị trí trung tâm đô thị tạo ra các điểm vui chơi, giải trí cho người dân. Không gian này kết hợp với hệ thống cây xanh nội bộ trong khu ở tạo ra bộ mặt đô thị xanh, hiện đại và tiện nghi.

Đất ở trong khu vực quy hoạch được phân thành 2 loại hình chính:

+ Đất ở thương mại bao gồm: Đất ở cao tầng, đất ở liền kề kết hợp kinh doanh và đất ở biệt thự, được phân bố đều trên khu đất quy hoạch, bám theo các tuyến đường chính, góp phần nhấn mạnh trục cảnh quan của đô thị. Khu đất ở biệt thự được bố trí phía Tây - Bắc của Dự án, tận dụng yếu tố cây xanh, mặt nước tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi. Các khu nhà ở khác được bố trí trong các lô đất hòa vào không gian xanh lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

+ Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội thuộc Dự án với quy mô khoảng 18,68ha (chiếm khoảng 21,72% diện tích đất ở toàn đô thị, đảm bảo tỷ lệ theo quy định), được bố trí phía Tây và Tây - Nam của Dự án, liền kề trục đường quy hoạch rộng 42m và khu công nghiệp Phố Nối A nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội của khu vực. Khu nhà ở chung cư với khoảng lùi hợp lý, kiến trúc hiện đại, tạo nên trục cảnh quan cho trục đường trung tâm thị xã.

Các công trình phúc lợi công cộng như: Nhà văn hoá, trường học, nhà trẻ... được tính toán theo nhu cầu sử dụng của từng đơn vị ở và bố trí tại các vị trí phù hợp, có bán kính phục vụ hợp lý đến các nhóm ở.

Các công trình tiện ích và hạ tầng kỹ thuật... được tính toán, bố trí tại những khu vực hợp lý đảm bảo về diện tích, bán kính phục vụ, phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế, thống nhất như tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Hệ thống giao thông đối ngoại gồm quốc lộ 5 và đường ĐT.380 được thực hiện theo quy hoạch giao thông của tỉnh đã được phê duyệt.

b) Giao thông nội khu

Hệ thống khung giao thông chính giữ nguyên hướng tuyến như quy hoạch đã được duyệt. Các trục đường nội khu có sự điều chỉnh, đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng lưới giao thông đối ngoại và phù hợp với từng khu chức năng. Các mặt cắt ngang điển hình như sau:

- Trục đường chính hướng Đông - Tây (vị trí phía Nam Dự án) có mặt cắt ngang rộng 42m, bao gồm: Lòng đường: 2x12,0m; dải phân cách: 8,0m; vỉa hè: 2x5,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

- Trục đường chính hướng Đông - Tây từ đường ĐT.380 vào các khu chức năng kết nối sang KCN Phố Nối A có mặt cắt ngang rộng 33,0m, trong đó lòng đường: 2x7,5m; dải phân cách: 8,0m; vỉa hè: 2x5,0m; (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3) và mặt cắt ngang rộng 24,0m, trong đó lòng đường: 2x6,0m; vỉa hè: 2x6,0m (tại đồ án được duyệt mặt cắt ngang rộng 24,0m, trong đó lòng đường: 2x7,5m; vỉa hè: 2x4,50m); (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5).

- Trục đường chính hướng Bắc - Nam từ Quốc lộ 5 đi khu công viên cây xanh có mặt cắt ngang rộng 45,0m, trong đó lòng đường rộng: 2x11,5m; dải phân cách: 10,0m; vỉa hè: 2x6,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2) và mặt cắt ngang rộng 33,0m, trong đó lòng đường: 2x7,5m; vỉa hè: 2x6,0m; dải phân cách: 6,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 6-6).

Các trục đường nội khu khác thống nhất như tại Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-06B).

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a) San nền

San nền khu đô thị được thiết kế theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên nhằm hạn chế tối đa khối lượng đào đắp; kết hợp hài hòa với cao độ nền khu dân cư hiện trạng đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp với không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

Cao độ san nền từ +3,50m đến +4,80m. Khu dân cư thôn Phú Đa có cao độ xây dựng tối thiểu là +4,00m.

- Cao độ mực nước cao nhất trong hồ điều hòa +3,00m

- Hướng dốc san nền về sông Bần và kênh tiêu trong khu vực.

b) Thoát nước mặt

- Thoát nước mưa cho khu đô thị: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng. Nước mưa được thu gom trực tiếp bằng hệ thống hố ga, các tuyến cống tròn BTCT.

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia thành nhiều lưu vực thoát nước chính qua các cửa xả, thoát ra hồ điều hòa, sông Bần và tuyến mương quy hoạch nằm dưới tuyến điện cao thế 110kV.

Hệ thống hồ nước trong đô thị được thiết kế đảm bảo khả năng điều tiết nước mặt, chống ngập lụt và tạo cảnh quan cho khu đô thị. Cao độ mặt nước trong khu vực đô thị được thiết kế có mực nước trung bình là +2,5m; mực nước khi đạt cao nhất tối đa là +3,0m. Hệ thống hồ và mương cảnh quan được nối thông với nhau qua hệ thống cống ngầm có tiết diện 2x(2,5m x 2,5m).

- Thoát nước cho khu vực thôn Phú Đa: Thiết kế hệ thống thoát nước chung, thu gom bằng hệ thống rãnh B800. Khi không mưa, nước thải được thu gom đầu vào hệ thống thoát nước thải của đô thị. Khi trời mưa to nước thải được pha loãng, qua giếng tràn tách nước và xả vào hệ thống thoát nước mưa của đô thị.

9. Quy hoạch cấp nước sinh hoạt

- Công suất tính toán lượng nước cần cung cấp cho Khu đô thị khoảng $Q = 23.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước cho Dự án được lấy từ trạm cấp nước Khu công nghiệp Phố Nối A thông qua hệ thống ống truyền dẫn nằm ở phía Nam Dự án.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng, đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực tới công trình. Vật liệu đường ống dẫn nước chính sử dụng ống HDPE.

10. Quy hoạch cấp điện sinh hoạt

- Tổng nhu cầu dùng điện tính toán: 139.800KVA.
- Nguồn điện cấp cho đô thị được lấy từ đường dây 22kV từ trạm biến áp trung gian 110/22kV Phố Nối (công suất 3x63MVA) điện áp trung gian áp 110KV Giai Phạm.
- Lưới điện sử dụng cáp ngầm gồm các mạch vòng trung áp, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.
- Bố trí 57 trạm biến áp 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện sinh hoạt, công cộng và chiếu sáng đường phố.

11. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng dung lượng thuê bao tính toán khoảng: 25.530 thuê bao.
- Hệ thống đường dây cung cấp được thiết kế đi dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính trong đô thị.

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

- Lưu lượng nước thải tính toán cho toàn bộ đô thị và khu dân cư thôn Phú Đa, khu dân cư hiện có phía Đông Khu đô thị khoảng $Q = 18.683,86 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng các tuyến cống về trạm xử lý đặt tại khu vực phía Tây Nam của Dự án. Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn VSMT mới được xả ra hệ thống tiêu thoát sông Bần. Công suất trạm xử lý nước thải $Q = 18.800 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt khoảng 42,75 tấn/ngày. Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom về các điểm trung chuyển, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực.
- Mở rộng khu nghĩa trang tập trung theo nhu cầu địa phương với diện tích khoảng 4,6 ha, tại khu vực phía Tây Nam Dự án, tạo thành khu công viên nghĩa trang vừa tạo cảnh quan và môi trường cách ly với các khu chức năng khác.

13. Phân kỳ đầu tư

Phương án phân kỳ đầu tư tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai đầu tư xây dựng các dự án thành phần, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, tránh để các diện tích đất hoang hóa, gây lãng phí.

Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư xây dựng đường giao thông đảm bảo kết nối đến các tuyến đường khu vực xung quanh.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục HTKT thuộc Dự án (san nền, giao thông, cấp điện, cấp, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc...).

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, nhà trẻ, công viên cây xanh, vườn hoa, trạm xử lý nước thải)

- Đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội phục vụ công nhân và người lao động KCN Phố Nối A đồng thời với Dự án xây dựng hạ tầng KCN Phố Nối A mở rộng.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã Mỹ Hào, UBND huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: 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; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND thị xã Mỹ Hào; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Hoà Phát 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, KT1.

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

Bùi Thế Cử