

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

Số: 1455/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 24 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An

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 15/7/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

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 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Công văn số 376-CV/VPTU ngày 10/6/2021 của Văn phòng Tỉnh ủy Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về điều chỉnh quy hoạch 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh ngày 07/6/2021;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 74/BCTĐ-SXD ngày 31/5/2021

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty Cổ phần Vinhomes.

3. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Nghiên cứu, đề xuất giải pháp điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm tăng hiệu quả đầu tư cho dự án, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân trong khu vực, phù hợp với nhu cầu thực tiễn phát triển đô thị và khu vực lân cận.

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

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

Quy mô diện tích nghiên cứu, lập điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An khoảng 293,96 ha. Quy mô dân số đô thị khoảng 42.000 người (*không thay đổi so với đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh và Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ*).

5. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Nội dung điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An không làm thay đổi tính chất, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh; việc điều chỉnh không làm tăng quy mô dân số; cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh theo hướng không tăng diện tích đất ở; điều chỉnh quỹ đất xây dựng công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật... hệ số sử dụng đất của Dự án trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; nâng cao tiện ích và chất lượng không gian sống cho người dân trong đô thị. Đồ án Điều chỉnh cục bộ sau khi được phê duyệt được tích hợp cùng với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, làm căn cứ quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

6. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

- Điều chỉnh giảm số lượng nhà biệt thự, tăng số lượng nhà liền kề do thay đổi giải pháp bố trí, sắp xếp về vị trí; điều chỉnh kích thước và diện tích các lô đất nhà ở thấp tầng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường khu vực.

- Điều chỉnh giảm 04 đơn nguyên nhà ở cao tầng tại các khu đất xây dựng nhà ở cao tầng (từ 14 đơn nguyên xuống còn 10 đơn nguyên); diện tích khu đất và tầng cao không thay đổi so với quy hoạch được duyệt nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng tiện ích, sân vườn cảnh quan cho các khu nhà ở cao tầng.

- Điều chỉnh giảm tầng cao công trình tại khu đất công cộng CC-08 xuống còn 08 tầng (theo quy hoạch được duyệt là 15 tầng) và điều chỉnh giảm tầng cao công trình công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở xuống còn 05 tầng (theo quy hoạch được duyệt là từ 8- 15 tầng). Tách lô đất xây dựng công trình công cộng CC-11 (theo quy hoạch đã phê duyệt) thành 02 lô có ký hiệu CC-11 và CC-11A; Điều chỉnh số tầng cao công trình công cộng cấp đô thị tại lô đất CC-11A và CC-12 lên tối đa 30 tầng nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc và cân bằng chỉ tiêu sử dụng đất đô thị.

- Điều chỉnh tăng tầng cao công trình tại khu đất xây dựng nhà ở xã hội thành 12 tầng (theo quy hoạch được duyệt từ 5-11 tầng) nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu ở của người dân.

- Bổ sung quỹ đất xây dựng công trình cộng công (CC-05A) để bố trí trụ sở đội Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy đảm bảo quy định về PCCC.

- Bổ sung quỹ đất hành lang cây xanh cách ly dọc tuyến điện cao thế 110kV tại khu vực phía Tây Bắc dự án, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Điều chỉnh cục bộ phương án bố trí mặt bằng, hình thức kiến trúc tại một số lô đất ở cao tầng, nhà ở xã hội, trường học, y tế và đất xây dựng công trình dịch vụ do có sự điều chỉnh về ranh giới lô đất và tầng cao công trình, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Xác định phạm vi, ranh giới, tính chất, chức năng sử dụng không gian để xây dựng các tầng hầm tại khu vực đất công trình công cộng, nhà ở xã hội và nhà ở cao tầng.

Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh và cụ thể hóa theo bảng sau:

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)
1	Đất đơn vị	2.044.197,97	69,54	28	-	2,45	2.040.939,00	69,43	28	90	2,14

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)
	ở, nhóm ở độc lập										
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	0,06	5	40	1,52	167.138,00	5,69	8	40	1,85
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,00	46.060,00	1,57	8	40	3,20
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,34	121.078,00	4,12	4	40	1,34
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,20	31.104,00	1,06	3	40	1,20
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,20	48.166,00	1,64	3	40	1,20
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,60	41.808,00	1,42	4	40	1,60
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	122.179,00	4,16	1	5	0,04
1.3	Đất ở mới	1.167.698,38	39,72	28	-	4,06	1.167.698,00	39,72	28	90	3,47
a	Đất ở - nhà biệt thự	238.422,01	8,11	4	60- 78	2,87	302.910,00	10,30	4	75	2,83
b	Đất ở - nhà liền kề	584.015,48	19,87	5	78- 100	4,77	519.526,00	17,67	5	90	4,00
c	Đất ở - chung cư cao tầng	112.234,67	3,82	28	35	3,49	112.235,00	3,82	28	35	5,41
d	Đất ở -	233.026,22	7,93	12	37	3,77	233.027,00	7,93	11	20	2,20

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)
	<i>nhà ở xã hội</i>										
1.4	Đất giao thông ĐVỎ	582.534,66	19,82	-	-	-	583.924,00	19,86	-	-	0,00
2	Đất ngoài đơn vị ở	895.402,03	30,46	30	-	0,90	898.661,00	30,57	15	-	1,60
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,83	278.570,00	9,48	15	45	5,08
<i>a</i>	<i>Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị</i>	<i>247.369,28</i>	<i>8,42</i>	<i>30</i>	<i>49</i>	<i>2,99</i>	<i>247.659,00</i>	<i>8,43</i>	<i>15</i>	<i>45</i>	<i>5,51</i>
<i>b</i>	<i>Trường phổ thông trung học (cấp 3)</i>	<i>30.910,63</i>	<i>1,05</i>	<i>4</i>	<i>40</i>	<i>1,60</i>	<i>30.911,00</i>	<i>1,05</i>	<i>4</i>	<i>40</i>	<i>1,60</i>
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.859,41	10,37	1	5	0,02	311.828,00	10,61	1	5	0,02
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14	-	-	-	0,00	-	-	-	-
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58	-	-	-	252.116,00	8,58	-	-	-
<i>a</i>	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>153.328,00</i>	<i>5,22</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>153.328,00</i>	<i>5,22</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)
	đô thị										
b	Đất đường và vỉa hè 3,5	98.788,00	3,36	-	-	-	98.788,00	3,36	-	-	-
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.178,90	0,92	1	40	0,40	27.179,00	0,91	1	50	0,50
2.6	Đất nghĩa tràng	28.954,00	0,98	-	-	0,00	28.968,00	0,99	-	-	0,00
	Tổng diện tích	2.939.600,00	100,0	-	-	1,97	2.939.600,00	100,0	28	-	1,97

b) Điều chỉnh cục bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh. Một số nội dung điều chỉnh cục bộ cụ thể như sau:

- Cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị khoảng: 13.806,40 m³/ngđ (theo quy hoạch được phê duyệt là 15.325,78m³/ngđ).

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Lượng nước thải tính toán cho toàn đô thị khoảng: 10.751,09m³/ngđ (theo quy hoạch được phê duyệt là 12.820,06m³/ngđ).

- Cấp điện và thông tin liên lạc:

+ Cấp điện: Nhu cầu dùng điện của khu đô thị khoảng 98.158KVA (theo quy hoạch được phê duyệt là 115.874KVA). Giữ nguyên số lượng và điều chỉnh vị trí một số trạm biến áp hạ thế, thay đổi công suất các trạm hạ thế cho phù hợp với nhu cầu theo phương án điều chỉnh. Cập nhật tuyến đường điện hiện trạng 110KV và hoàn trả tuyến điện 35KV cắt qua khu vực phía Tây Dự án.

+ Thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 35.849 thuê bao (theo quy hoạch được phê duyệt là 39.368 thuê bao). Giữ nguyên số lượng tủ cáp thuê bao và điều chỉnh một số vị trí tủ cáp, thay đổi dung lượng các tủ cáp thuê bao cho phù hợp với nhu cầu phương án điều chỉnh.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, 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.

- Công ty Cổ phần Vinhomes có trách nhiệm:

+ Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ của Đồ án này vào Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu đô thị Đại An, làm cơ sở để rà soát, đánh giá tổng thể quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị theo quy định của pháp luật về: Đất đai, tài chính, đầu tư và xây dựng.

+ Việc triển khai đầu tư xây dựng Dự án phải phù hợp với tiến độ đầu tư; đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận về mặt bằng tổng thể, phương án thiết kế kiến trúc công trình, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và cấp phép xây dựng... theo các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo Đồ án điều chỉnh cục bộ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An theo đúng quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

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 huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes 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



Nguyễn Hùng Nam