

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN
Số: 1891 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hưng Yên, ngày 11 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ luật Tổ chức chính Quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi một số điều của Luật tổ chức chính Chính phủ và Luật tổ chức chính Quyền địa phương ngày 22/11/2019.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 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 2323/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản;

Căn cứ Quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 22/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản;

Căn cứ Văn bản số 2737/UBND-TH ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản;

Căn cứ Thông báo số 105/TB-UBND ngày 29/3/2023 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh dự án của Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và vật liệu Sông Hồng trên địa bàn xã Yên Phú, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 237/BCTĐ-SXD ngày 18/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và vật liệu Sông Hồng.

3. Mục tiêu và lý do điều chỉnh dự án

Điều chỉnh bổ sung mục tiêu xây dựng Chợ nông sản và công trình hỗn hợp cao tầng (ở kết hợp thương mại dịch vụ) để nâng cao hiệu quả sử dụng đất khu vực, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế của địa phương và kinh tế vùng;

Khai thác tiềm năng, lợi thế và các điều kiện thuận lợi của khu vực để xây dựng khu nhà ở - Chợ nông sản có không gian, kiến trúc, cảnh quan hiện đại, đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành;

Đề xuất các giải pháp quy hoạch chi tiết, thiết kế kiến trúc và phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu chức năng của khu dân cư, Chợ nông sản đảm bảo kết nối Đồng bộ với khu vực lân cận;

Làm căn cứ để quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Sông Hồng và Chợ nông sản được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Yên Phú, huyện Yên Mỹ; không thay đổi so với QHCT đã được phê duyệt. Ranh giới khu đất theo Bản Đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập điều chỉnh quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp đường ĐT.382;
- Phía Nam giáp công ty Cổ phần Xây dựng và Vận tải Bảo Lộc;
- Phía Đông giáp đường ven sông Đồng Quê;
- Phía Tây giáp đường ĐT.379.

5. Quy mô dân số và đất đai

Quy mô dân số: Dân số dự báo tại Khu nhà ở sông Hồng và Chợ nông sản được nghiên cứu, tính toán trên cơ sở phương án điều chỉnh quy hoạch (giảm diện tích đất ở thấp tầng; bổ sung tòa nhà hỗn hợp cao 21 tầng) khoảng 1.760 người (*quy mô dân số theo QHCT được phê duyệt khoảng 1.000 người và quy mô dân số theo Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT được phê duyệt khoảng 3.450 người*);

Quy mô đất đai: Quy mô diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 79.668m² (*không thay đổi so với Đồ án QHCT được phê duyệt*).

6. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất dự án được điều chỉnh như sau:

STT	Loại đất	Đồ án đã được phê duyệt năm 2018		Đồ án điều chỉnh QHCT		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tăng (+) m ² Giảm (-) m ²
1	Đất ở	28.216,80	35,42	23.825,40	29,91	- 4.391,40
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>19.955,80</i>	<i>25,05</i>	<i>17.188,60</i>	<i>21,58</i>	<i>- 2.767,20</i>
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>8.261,00</i>	<i>10,37</i>	<i>6.636,80</i>	<i>8,33</i>	<i>- 1.624,20</i>
2	Đất hỗn hợp (ở kết hợp TMDV)	-	-	3.646,00	4,58	+ 3.646,00
3	Đất Chợ nông sản	-	-	19.673,00	24,69	+ 19.673,00
4	Đất thương mại dịch vụ	19.673,00	24,69	1.047,10	1,31	- 18.625,90
5	Đất cây xanh	3.766,00	4,73	1.775,80	2,23	- 1.990,20
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	405,00	0,51	405,00	0,51	+ 0.00

7	Đất giao thông	27.607,20	34,65	29.295,70	36,77	+ 1.688,50
Tổng		79.668,00	100	79.668,00	100	

Cơ cấu sử dụng đất Khu nhà ở sông Hồng và Chợ nông sản được điều chỉnh phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Các chỉ tiêu cụ thể về tầng cao tối đa, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất.... được thể hiện cụ thể tại Bản Đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Bản Đồ quy hoạch chia lô và Thuyết minh tổng hợp của Đồ án.

7. Điều chỉnh quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

- Định hướng phát triển không gian 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 ĐT.379 và đường ĐT.382 được xác định là tuyến đường giao thông đối ngoại của dự án;

- Khu vực trung tâm khu nhà ở: điều chỉnh giảm đất ở liền kề và đất cây xanh để bố trí thêm quỹ đất xây dựng công trình hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ) cao tầng, tạo điểm nhấn kiến trúc cho dự án và khu vực lân cận;

- Giảm diện tích đất ở biệt thự để bố trí công trình thương mại dịch vụ (bể bơi) và đất cây xanh; hình thành không gian sinh hoạt cộng Đồng, nâng cao chất lượng sống cho cư dân khu ở;

- Các khu chức năng khác cơ bản không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt và được thể hiện chi tiết tại Bản Đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (QH-04).

8. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

Hệ thống giao thông đối ngoại của dự án là tuyến đường ĐT.379 và đường ĐT.382, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông của tỉnh; điều chỉnh các điểm đầu nối với đường ĐT.379 và đường ĐT.382 theo thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành. Các tuyến đường giao thông trong dự án cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt cụ thể như sau:

- Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối từ đường ĐT.379 với đường ven sông Đồng Quê có mặt cắt ngang rộng 25,0m gồm: lòng đường rộng 7,0mx2; vỉa hè mỗi bên rộng 4,5mx2; giải phân cách giữa rộng 2,0m (ký hiệu mặt cắt 1-1);

- Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam kết nối từ đường ĐT.382 vào các khu chức năng có mặt cắt ngang rộng 17,0m gồm: lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,0mx2 (ký hiệu mặt cắt 2-2);

- Các tuyến đường nội bộ khu nhà ở có mặt cắt ngang rộng 13,5m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,25x2m (ký hiệu là mặt cắt 3-3);

- Tuyến đường quy hoạch phía Nam dự án có mặt cắt ngang rộng 12,0m gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè một bên rộng 3,5m; vỉa hè bên còn lại rộng 1,5m (ký hiệu là mặt cắt 4-4 và 4'-4');

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản Đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ (QH-07).

8.2. San nền, thoát nước mặt

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường Đồng mức. Cao độ san nền trong ô đất cao nhất là +5,6m; cao độ tim đường quy hoạch nội khu là +5,3m; điều chỉnh cao độ san nền trên cơ sở phù hợp với cao độ tuyến đường ĐT.379 và đường ĐT.382. Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản Đồ quy hoạch san nền (QH-06).

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT theo các trục đường chính, sau đó thoát ra Sông Đồng Quê phía Đông khu vực lập quy hoạch.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản Đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-08A).

8.3. Cấp nước sinh hoạt

- Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ nhà máy nước sạch Thịnh Phát tại xã Yên Phú, huyện Yên Mỹ;

- Tổng lượng nước cần cung cấp cho dự án khoảng $Q = 404,5 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (điều chỉnh tăng thêm khoảng $104,5 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ lượng nước cấp so với QHCT đã được phê duyệt do bố trí thêm công trình hỗn hợp và điều chỉnh tăng quy mô dân số). 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 cấp nước (QH-08C).

8.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống cấp điện nằm trên trục đường ĐT.382 đi xã Thanh Long. Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án khoảng 6.500kVA (tại Đồ án QHCT được duyệt, tổng nhu cầu cấp điện cho dự án khoảng 5.050kVA).

- Hệ thống điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp, dẫn đến các cột đèn bằng cáp ngầm.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản Đồ quy hoạch cấp điện và Bản Đồ quy hoạch cấp điện chiếu sáng (QH-09A, QH-09B).

8.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q = 347,4m^3/ngđ$ (tại Đồ án QHCT được duyệt, tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $250m^3/ngđ$); 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 dưới vỉa hè của các tuyến đường nội bộ và được thu gom về trạm xử lý đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được thoát ra sông Đồng Quê theo thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Tổng lượng chất thải rắn của dự án khoảng 1,25tấn/ngày. Rác thải được thu gom thủ công, đưa về điểm tập kết của dự án, từ đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản Đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-08B).

8.6. Hạ tầng viễn thông

- Tổng dung lượng thuê bao tính toán khoảng 1.100 thuê bao.
- Nguồn thông tin thuê bao được lấy từ trạm viễn thông khu vực.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết Bản Đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc (QH-09C).

Điều 2. Giao chủ đầu tư dự án phối hợp với UBND huyện Yên Mỹ, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ triển khai của dự án

Giao chủ đầu tư sau khi Đồ án phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh được ban hành nếu như làm thay đổi các nội dung đã được phê duyệt tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, công ty có trách nhiệm phối hợp với sở Kế hoạch và đầu tư thực hiện việc điều chỉnh chủ trương cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Giao sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tính toán lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án nếu như có chênh lệch sau khi điều chỉnh quy hoạch; tham mưu, báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh lại các quyết định giao đất nếu như có thay đổi về vị trí, chức năng, cơ cấu sử dụng đất của dự án; xác định cơ chế sử dụng đất của dự án đối với các ô đất công cộng, công cộng đơn vị ở phục vụ dân cư đô thị không hay có mục đích kinh doanh.

Giao sở Tài chính báo cáo cụ thể kết quả rà soát việc xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án đối với nhà nước liên quan đến việc điều

chính quy hoạch, làm cơ sở để triển khai các thủ tục tiếp theo liên quan đến hoạt động xây dựng, đầu tư, kinh doanh của dự án

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Yên Mỹ; chủ tịch UBND xã Yên Phú; 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; Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và vật liệu Sông Hồng và thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận: 

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^T. 

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



Nguyễn Hùng Nam