

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án
Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City.**

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 Quy hoạch đô thị năm 2009;

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 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 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 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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;

Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 38/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 09/5/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 95/TB-UBND ngày 15/3/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City;

Căn cứ Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City;

Theo đề nghị của Giám đốc sở Xây Dựng tại Báo cáo thẩm định số 522/BCTĐ-SXD ngày 10/12/2023 về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc.

3. Mục tiêu đồ án điều chỉnh quy hoạch

Quy hoạch khu nhà ở với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng.

Điều chỉnh chức năng của lô đất xây dựng Trung tâm thương mại thành chức năng lô đất xây dựng Nhà ở xã hội theo chủ trương tại đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” của Thủ tướng Chính phủ” đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của khu vực.

Cập nhật điểm đầu nối hệ thống thoát nước mưa dự án vào tuyến công thoát nước mưa hiện trạng trên tuyến đường trục trung tâm thị xã phía Bắc dự án đang thi công; Bổ sung đường ống cấp nước phân phối và bố trí thêm trụ cứu hỏa nhằm đảm bảo quy định về PCCC theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; điều chỉnh, phân chia lại công suất máy biến áp tại dự án.

- Làm căn cứ để thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình thuộc dự án; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh đất thương mại - dịch vụ thành đất nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tại địa phương;

- Bổ sung quy hoạch xây dựng trường mầm non, bãi đỗ xe ngầm và hệ thống xử lý nước thải ngầm tại ô đất cây xanh trung tâm đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, để phục vụ nhu cầu của người dân tại khu nhà ở;

- Điều chỉnh mật độ xây dựng tại các lô nhà ở liền kề đảm bảo khai thác, sử dụng đất hiệu quả, tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành;

- Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang đoạn tuyến đường giao thông hướng Bắc - Nam từ nút giao đường trục trung tâm thị xã đến nút giao đường trục hướng Đông - Tây thuộc dự án.

- Cập nhật điểm đầu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án vào tuyến cống thoát nước mưa hiện trạng trên tuyến đường trục trung tâm thị xã đang thi công;

- Bổ sung đường ống cấp nước phân phối và bố trí thêm trụ cứu hỏa.

5. Vị trí và phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi lập điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City được thực hiện trên địa bàn quản lý của phường Bàn Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào (*không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 26/6/2018*). Vị trí, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường trục trung tâm thị xã Mỹ Hào;
- Phía Đông Nam giáp đường Đỗ Chính;
- Phía Tây Bắc giáp trụ sở làm việc Công an thị xã Mỹ Hào;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch và khu dân cư.

6. Quy mô dân số và đất đai

Quy mô dân số dự báo trong khu vực quy hoạch khoảng 3.652 người (*theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 quy mô dân số là 1.400 người*).

Quy mô đất đai: 89.210,83m² (*không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 26/6/2018*).

7. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 26/6/2018		Điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	32.585,11	36,53	38.972,27	43,69
1.1	Đất ở liền kề	24.977,24	28,00	24.852,75	27,86
1.2	Đất ở biệt thự	7.607,87	8,53	7.367,87	8,26
1.3	Đất ở xã hội	0	0	6.751,65	7,57
2	Đất thương mại - dịch vụ	8.433,15	9,45	0	0
3	Đất giáo dục	0	0	2.194,77	2,46
4	Đất cây xanh	7.191,20	8,06	6.615,20	7,42
5	Đất giao thông - HTKT	41.001,37	45,96	41.428,59	46,43
	Tổng	89.210,83	100	89.210,83	100,00

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

Định hướng phát triển không gian Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green City tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Các chức năng trong khu ở được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, kết hợp thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Các khu đất xây dựng nhà ở liền kề được phân bố đều trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ kết hợp với không gian cây xanh lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

Đất ở biệt thự bố trí trung tâm khu ở, tận dụng yếu tố lõi cây xanh tập trung tạo nên khu ở hiện đại, tiện nghi.

Trường mầm non được bố trí kết hợp khu cây xanh trung tâm.

Khu nhà ở xã hội cao tầng có kiến trúc hiện đại, bố trí ở khu vực nút giao giữa đường Đỗ Chính và đường trục trung tâm thị xã, thuận tiện về giao thông là điểm nhấn kiến trúc cho khu vực.

Khu sinh hoạt cộng đồng được bố trí tại khu nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu của người dân.

Các khu chức năng của khu nhà ở được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan điều chỉnh (QH-04).

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Hệ thống giao thông

- Đường trục trung tâm huyện Mỹ Hào và đường Đỗ Chính là đường giao thông đối ngoại của dự án.

- Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối khu nhà ở và đường Đỗ Chính có mặt cắt ngang rộng 18,5m, bao gồm: lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 4,0m x 2 (ký hiệu là mặt cắt 3-3).

- Tuyến đường trục chính theo hướng Bắc - Nam kết nối khu nhà ở và đường trục trung tâm thị xã có mặt cắt ngang rộng 13,5m - 16,5m, bao gồm: lòng đường rộng 7,5m - 10,5m, vỉa hè rộng 3,0m x 2 (ký hiệu là mặt cắt 5-5; mặt cắt 6-6).

- Tuyến đường hướng Bắc - Nam tiếp giáp dự án trụ sở Công an thị xã Mỹ Hào có mặt cắt ngang rộng 15,5m, bao gồm: lòng đường rộng 9,5m, vỉa hè rộng 3,0m x 2 (ký hiệu là mặt cắt 4-4).

- Các tuyến đường trong khu nhà ở có mặt cắt ngang đường rộng 13,5m bao gồm: lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 3,0m x 2 (ký hiệu là mặt cắt 5-5).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch bãi đỗ xe ngầm diện tích khoảng 3.461,11m² trong phạm vi khu cây xanh trung tâm và 6.750,0m² diện tích bố trí chỗ đỗ xe tại tầng hầm các công trình nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho cư dân khu nhà ở và khách vãng lai.

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

9.2. San nền, thoát nước mưa

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. Cao độ san nền từ +4,10m đến +4,60m.

Cao độ san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-08).

Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cửa thu, vào tuyến cống chính sau đó thoát vào tuyến cống trục BxH=2mx2m bố trí dọc tuyến đường trục trung tâm thị xã phía Bắc dự án.

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

9.3. Cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực khoảng 1.063,91 m³/ngđ. Cấp nước cho chữa cháy khoảng 108 m³/ngđ. Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy cấp nước Bình Minh.

Mạng lưới cấp nước sinh hoạt được quy hoạch chung với mạng lưới cấp nước chữa cháy. Mạng lưới đường ống được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp

mạng nhánh. Mạng đường ống cấp nước trên vỉa hè dọc các tuyến giao thông, 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-10).

9.4. Cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 5.253,66 KW. Nguồn điện cấp cho dự án là điện 22kV được lấy từ trạm biến áp trung gian phố Núi.

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 cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH-12)

9.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 872,43 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại sau đó chảy vào hệ thống cống thoát nước thải được bố trí dưới vỉa hè của các tuyến đường nội bộ và được thu gom xả vào hệ thống thoát nước thải dọc tuyến đường quy hoạch trục trung tâm thị xã phía Bắc dự án. Nước thải tại ô đất nhà ở xã hội được dẫn về bể xử lý đặt ngầm trong khuôn viên cây xanh trung tâm (ký hiệu CX02) để xử lý sau đó thoát vào hệ thống thoát nước khu vực, công suất trạm xử lý khoảng $540 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 5,70 tấn/ngđ.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (QH-11).

9.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông

Dự báo tổng nhu cầu thông tin liên lạc đến giai đoạn định hình là khoảng: 921 dung lượng thuê bao.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-13).

9.7. Công trình ngầm

Quy hoạch các không gian xây dựng công trình ngầm đô thị trong quy hoạch gồm:

- Các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

- Tầng hầm của công trình nhà ở xã hội; bãi đỗ xe ngầm và hệ thống xử lý nước thải cho dự án được bố trí trong phạm vi khu đất cây xanh trung tâm.

Điều 2. Giao Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc phối hợp với sở Xây dựng tổ chức công bố đồ án Quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ dự án; tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt hồ sơ theo quy định, làm căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư; Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh Quy hoạch dự án làm thay đổi các nội dung đã được UBND tỉnh chấp thuận.

Giao Sở Tài chính Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định việc thực hiện thu chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp các nội dung thay đổi liên quan đến chức năng, vị trí, cơ cấu sử dụng đất đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất theo quy định về đất đai.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh, giám đốc các sở ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Mỹ Hào, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *Thị*

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

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

Nguyễn Hùng Nam