

Số: 2855/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 17 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới Ánh Khoa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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 Thông báo số 413-TB/TU ngày 19/12/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Ánh Khoa trên địa bàn huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Thông báo số 321/TB-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Ánh Khoa của Công ty Cổ phần Ánh Khoa trên địa bàn xã Trung Hoà, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Thông báo số 358/TB-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh mục tiêu, quy mô, phạm vi nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch dự án của Công ty Cổ phần Ánh Khoa trên địa bàn xã Trung Hòa, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 2727/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Ánh Khoa;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 26/3/2018;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/TTr-SXD ngày 20/11/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Ánh Khoa, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Ánh Khoa.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Ánh Khoa.

3. Mục tiêu Đồ án

Khai thác tiềm năng, lợi thế và các điều kiện thuận lợi của khu vực để xây dựng khu dân cư - thương mại dịch vụ đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, thúc đẩy sự giao lưu thông thương hàng hóa giữa các khu vực, đẩy mạnh sự phát triển kinh tế của địa phương và kinh tế vùng.

Đề xuất giải pháp quy hoạch chi tiết các khu chức năng của khu dân cư, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế kiến trúc công trình đô thị và phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình khác; lập và mời gọi đầu tư dự án theo quy định.

4. Tích chất Dự án

Khu nhà ở được đầu tư xây dựng với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV.

Xây dựng chợ với quy mô chợ hạng II.

5. 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 Khu dân cư mới Ánh Khoa được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Trung Hoà, huyện Yên Mỹ.

Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất canh tác và nghĩa trang.

Phía Nam giáp khu dân cư hiện có, sân thể thao và đường giao thông.

Phía Đông giáp đất canh tác.

Phía Tây giáp đường ĐT.376.

6. Quy mô dân số đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 796 người.

b) Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng có quy mô khoảng 6,4 ha. Diện tích đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng 5,7 ha.

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		25.584,3			44,70
	Đất nhà ở liền kề	LK	20.748,3	75	5	26,25
	Đất nhà ở biệt thự	BT	4.836,0	60	3,5	8,45
2	Đất cây xanh - TDTT	CX	3.094,4			5,40
3	Đất chợ - TMDV	CH	7.429,9	40	5	12,99
4	Đất giao thông		21.110,4			36,91
Tổng cộng			57.219			100

7. Quy hoạch phát triển không gian 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. 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.

Tuyến đường tỉnh ĐT.376 được xác định là giao thông đối ngoại của Dự án. Hình thành các trục giao thông chính hướng Bắc Nam và Đông Tây đấu 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.

- Công trình chợ, trung tâm thương mại được bố trí phía Nam Dự án, tiếp giáp 2 trục đường chính vừa đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải và là điểm nhấn về không gian cho khu vực.

- Các khu đất xây dựng nhà liền kề được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, bám theo các tuyến đường nâng cao hiệu quả Dự án.

- Hệ thống không gian xanh, vườn hoa bố trí giữa khu nhà liền kề và khu nhà biệt thự, hình thành lõi không gian xanh cho Dự án cũng như đảm bảo các yếu tố môi trường.

- Đất ở biệt thự bố trí phía Đông Dự án, tận dụng yếu tố cây xanh tập trung tạo nên khu ở hiện đại, tiện nghi.

Các khu chức năng khác đã 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 ĐT.376 tuân thủ theo quy hoạch giao thông của tỉnh.

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối từ công chính qua khu nhà ở liền kề có mặt cắt ngang đường rộng 20,0m bao gồm: Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 4,75mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

Tuyến đường trục chính hướng Bắc Nam có mặt cắt ngang đường rộng 14,5m bao gồm: Mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 3,5mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Tuyến đường trục Đông - Tây giữa khu ở và khu chợ, trung tâm thương mại có mặt cắt ngang đường rộng 17,5m bao gồm: Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 3,5mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

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

9. Quy hoạch san nền, tiêu thủy

San nền khu nhà ở 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 +3,50m đến +3,70m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,1%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-06).

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước sau đó xả ra mương hiện trạng phía Tây Dự án giáp ĐT.376.

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

Lưu ý: Khi triển khai Dự án, phải có biên bản thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền về việc san lấp mương thủy lợi hiện có qua Dự án.

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt

Nguồn nước cấp cho Dự án lấy từ đường ống cấp nước theo quy hoạch phía đường ĐT.376.

Tổng nhu cầu dùng nước cho Dự án là: 153 m³/ngđ. Hệ thống đường ống cấp nước mạng vòng sử dụng ống HDPE kết hợp bố trí các họng chữa cháy.

Mạng lưới cấp nước thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC (QH-08).

11. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Nguồn điện lấy từ đường điện 22kV hiện có chạy dọc theo đường tỉnh ĐT.376 phía Tây Dự án.

Tổng công suất điện tính toán cho dự án là: 976kVA. Xây dựng trạm biến áp tại khu cây xanh tập trung đảm bảo bán kính cấp điện là nhỏ nhất, công suất 1000kVA-22/0,4kV. Các tuyến hạ thế 0,4kV được xây dựng đáp ứng nhu cầu dùng điện và đảm bảo mỹ quan.

Mạng lưới cấp điện thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11) và bản đồ quy hoạch cấp điện chiếu sáng (QH-12).

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

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý khoảng: 96m³/ngđ

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến cống và được đầu nối với hệ thống xử lý nước thải theo quy hoạch chung.

Hệ thống, chiều dài và đường kính ống thoát nước thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải (QH-10).

Toàn bộ chất thải rắn của Dự án thu gom và phân loại ngay tại nguồn phát sinh, vận chuyển đến khu tập kết rác nội bộ sau đó đưa về khu xử lý rác thải tập trung của khu vực.

Lưu ý: Khi triển khai Dự án, cần có biên bản thỏa thuận với các cơ quan có thẩm quyền về vị trí các điểm đầu nối cấp nước, cấp điện và thoát nước.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Yên Mỹ và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chi giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng Quy hoạch được phê 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; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Yên Mỹ; Chủ tịch UBND xã Trung Hoà; Giám đốc Công ty Cổ phần Ánh Khoa 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^D.

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



Bùi Thế Cử