

Số: 852/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 24 tháng 3 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319**

**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 ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Thông báo số 806-TB/TU ngày 03/8/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại 319;

Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-HĐND 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 552/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 19/02/2019;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 29/TTr-SXD ngày 21/3/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên Đồ án**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319.

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng.

**3. Mục tiêu Đồ án**

Khai thác tiềm năng, lợi thế và các điều kiện thuận lợi của khu vực để xây dựng Khu nhà ở thương mại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ.

Đề xuất giải pháp quy hoạch chi tiết các khu chức năng của nhà ở, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế kiến trúc công trình và phương án đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Quy hoạch khu dân cư mới có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực.

Làm căn cứ để triển khai 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; lập và mời gọi đầu tư dự án theo quy định.

#### 4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chi tiết

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319 được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ.

Vị trí cụ thể như sau:

Phía Đông Bắc giáp đất quy hoạch giáo dục thị trấn Yên Mỹ.

Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch số 5.

Phía Tây Bắc giáp khu đất quy hoạch Dự án Khu nhà ở Yên Mỹ.

Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch số 1.

#### 5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập QH khoảng 1.296 người.

b) Quy mô đất đai: Diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 9,28ha.

Cơ cấu sử dụng đất của Dự án được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	41.725	44,97		
	Đất ở liền kề	27.171	29,28	80	5
	Đất ở biệt thự song lập	12.218	13,17	60	3,5
	Đất ở biệt thự đơn lập	2.336	2,52	60	3,5
2	Đất nhà văn hóa	1.200	1,29	40	2
3	Đất bãi đỗ xe	1.963,6	2,12		
4	Đất cây xanh	11.944,8	12,86		
5	Đất kênh mương thủy lợi	6.881,9	7,42		
6	Đất giao thông	29.073,3	31,34		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>92.788,6</b>	<b>100</b>		

## **6. Quy hoạch phát triển không gian và phân khu chức năng**

Định hướng phát triển không gian Khu nhà ở thương mại 319 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.

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

Đất ở biệt thự bố trí ở khu vực trung tâm, kết nối khu cây xanh tập trung với hệ thống mặt kênh cảnh quan tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi.

Khu đất xây dựng nhà văn hóa gắn với khu công viên cây xanh tập trung, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực.

Các khu chức năng khác được bố trí với bán kính phục vụ hợp lý, đảm bảo nhu cầu sử dụng, được thống nhất như tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

## **7. Quy hoạch hệ thống giao thông**

### **a) Giao thông đối ngoại**

Đường quy hoạch số 5 và quy hoạch số 1 là đường giao thông đối ngoại của Dự án, quy mô tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt.

### **b) Giao thông nội khu**

Tuyến đường trục chính hướng Đông Tây phía Bắc Dự án, tiếp giáp với Dự án khu nhà ở Yên Mỹ có mặt cắt ngang rộng 20,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 5,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

Tuyến đường trục chính hướng Bắc Nam kết nối từ đường quy hoạch số 5 đến Dự án khu nhà ở Yên Mỹ có mặt cắt ngang rộng 16,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

Các tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang rộng 13,0m, bao gồm lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

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).

## **8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt**

### **a) Phương án san nền**

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 +3,80m đến +3,85m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,25%.

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

## b) Phương án thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống theo các trục đường chính, sau đó được xả ra tuyến mương thủy lợi phía Đông Dự án.

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

## 9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng  $Q = 200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Nguồn cấp nước được lấy từ điểm đầu nối cấp nước theo quy hoạch chung phía Tây Nam Dự án.

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-08).

## 10. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 1489KVA.

Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV khu vực phía Tây Dự án. Xây dựng mới 2 trạm biến áp có công suất 750KVA đặt tại khu vực cây xanh tập trung.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 35kV cấp điện cho các trạm biến áp. Mạng hạ thế: sử dụng loại cáp đồng, đi ngầm dọc theo các vỉa hè đường quy hoạch. Lưới điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

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

## 12. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng  $Q = 104,6 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

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

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 1 kg/người.ngđ.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của huyện.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-10).

**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 chỉ 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: 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 Tân Lập; Chủ tịch UBND thị trấn Yên Mỹ; Tổng Giám đốc Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./x/

**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<sup>0</sup>.

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



**Bùi Thế Cử**