Ký bởi Vũ Thị Thu Cúc
Văn phòng Ủy ban Nhân dân, Tỉnh Hưng Yên
Giờ ký: 2018.10.01 11:23:28 +07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2434/QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 20 tháng 9 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ - Nhà ở cao cấp LAVIDA GREEN

UỶ 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 1059a-TB/TU ngày 08/02/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về việc điều chỉnh tên, mục tiêu và quy mô Dự án của Công ty TNHH Sufat trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Thông báo số 139/TB-UBND ngày 28/3/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên, mục tiêu và quy mô Dự án của Công ty TNHH Sufat trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 139/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Sufat Việt Nam thực hiện Dự án Khu liên hợp sản xuất và dịch vụ thương mại tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CT04562 của UBND tỉnh cấp ngày 24/6/2016;

Căn cứ Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ - Nhà ở cao cấp Lavida Green của Công ty TNHH Sunfat Việt Nam;

Căn cứ Thông báo số 303/TB-UBND ngày 09/8/2018 thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 06/8/2018;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 136/TTr-SXD ngày 25/9/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ - Nhà ở cao cấp LAVIDA GREEN với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ - Nhà ở cao cấp LAVIDA GREEN.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty TNHH Sufat Việt Nam.

3. Mục tiêu Đồ án

Quy hoạch xây dựng Khu thương mại dịch vụ; khu vui chơi giải trí; khu nhà ở với không gian kiến trúc hiện đại, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ; đảm bảo kết nối về hạ tầng và không gian kiến trúc với các dự án lân cận nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở và phát triển của 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.

4. 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 Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ - Nhà ở cao cấp LAVIDA GREEN được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ.

Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp Dự án khu DVTM tổng hợp và nhà ở KCN Phố Nối.

Phía Nam giáp Công ty TNHH Phú Minh.

Phía Đông giáp Công ty Dệt kim Hanosimex.

Phía Tây giáp ĐT.380.

5. Quy mô dân số đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng từ 2.000 - 2.500 người.

b) Quy mô đất đai: Diện tích lập quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 45.640,7 m^2.

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)
1	Đất ở	25.777,14	56,48		
	- Đất nhà ở liền kề	*6.731,22*	*14,75*	*5*	*85-90*
	- Đất nhà ở biệt thự	*4.250,40*	*9,31*	*3,5*	*75*
	- Đất nhà phố shop house	*8.582,19*	*18,81*	*5*	*85-90*
	- Đất hỗn hợp cao tầng	*6.213,33*	*13,61*	*29*	*65*

2	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	3.733,77	8,18		
3	Đất giao thông	16.129,80	35,34		
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		**45.640,7**	**100**		
Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		**55.628,67 (bao gồm hành lang ĐT.380)**			

6. 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, tuân thủ khung giao thông chính theo quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt, kết hợp hài hòa thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Tuyến đường tỉnh ĐT.380 là giao thông đối ngoại của Dự án. Hình thành các trục giao thông chính hướng vuông góc 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho các khu chức năng.

- Công trình nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại với phong cách kiến trúc hiện đại được bố trí khu vực trung tâm Dự án, tiếp giáp với đường tỉnh ĐT.380 tạo nên điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Các công trình tiện ích như: Nhà trẻ, không gian thương mại, dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe... được tính toán, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực được bố trí ở khối đế của công trình.

- Các khu nhà phố thương mại được bố trí xung quanh tòa nhà cao tầng nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng và tạo nên một khu ở kết hợp kinh doanh dịch vụ phục vụ nhu cầu người dân 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 nội bộ được bố trí kết hợp với các khu cây xanh tập trung tạo nên không gian sống tiện nghi cho người dân.

- Khu nhà ở biệt thự được bố trí gần khu cây xanh tập trung, khai thác tối đa không gian cây xanh của Dự án.

- Hệ thống không gian xanh, vườn hoa bố trí phân tán đều khắp khu dân cư, đảm bảo các yếu tố về sinh thái và môi trường cho khu ở.

Các khu chức năng khác được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

Lưu ý: Đối với công trình nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại 29 tầng, trước khi lập phương án thiết kế kiến trúc và dự án đầu tư xây dựng công trình phải có văn bản thỏa thuận với Bộ Quốc phòng về chiều cao tĩnh không công trình theo quy định hiện hành.

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Hệ thống giao thông đối ngoại của dự án đường tỉnh ĐT.380, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông của tỉnh đã được phê duyệt.

b) Giao thông đối nội

Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông của khu vực, mặt cắt ngang điển hình như sau:

- Hai tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây tiếp giáp hai hướng Bắc, Nam tòa nhà ở cao tầng và các đường trục chính hướng Bắc - Nam kết nối các khu ở của Dự án có mặt cắt ngang rộng 13,5m gồm: Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu là mặt cắt 2-2).

Các tuyến đường trong khu ở có mặt cắt ngang tối thiểu rộng 11,5m với bề rộng lòng đường tối thiểu rộng 6,5m (ký hiệu là mặt cắt 3-3).

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

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức, hướng dốc từ trung tâm khu đất ra các phía xung quanh. Cao độ san nền từ +4,0m đến 4,2m.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cao độ san nền (QH-08A).

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 thu gom vào hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch của Dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp và nhà ở khu công nghiệp Phố Nối ở phía Bắc Dự án.

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

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt

Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước hiện có ở đường tỉnh ĐT.380 ở phía Tây Dự án.

Tổng lượng nước cần cung cấp khoảng Q= 700m^3/ngđ. 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 mạng lưới cấp nước (QH-08C).

10. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm biến áp 110/22KV Phố Nối hiện có thông qua tuyến đường dây 22kV-471 ở phía Bắc Dự án. Tổng nhu cầu cấp điện cho Dự án khoảng 3.675KW.

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 chiếu sáng công cộng (QH-08D).

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

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng Q = 500m^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 nước thải đặt tại khu nhà ở cao tầng, xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường và đấu nối vào hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch ở phía Tây Dự án.

Tổng lượng chất thải rắn của dự án khoảng 3 tấn/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 và vệ sinh môi trường (QH-08F).

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Yên Mỹ và các sở, ngành liên quan 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 Nghĩa Hiệp; Giám đốc Công ty TNHH Sufat Việt Nam 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 Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1[Đ].

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

Bùi Thế Cử