



UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 101 /BCTĐ-SXD

Hưng Yên, ngày 19 tháng 6 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên, thành phố Hưng Yên.

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đã được UBND tỉnh Hưng Yên đồng ý về chủ trương cho phép nghiên cứu, lập quy hoạch dự án Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên, thành phố Hưng Yên tại Thông báo số 163/TB-UBND ngày 05/4/2018. Sau khi được đồng ý chủ trương lập quy hoạch, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đã phối hợp với đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần kiến trúc Việt tổ chức lập nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên, thành phố Hưng Yên; Tiến hành lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực theo quy định.

Đến nay, hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch cơ bản đã được chỉnh sửa, hoàn thành theo ý kiến tham gia, Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo UBND tỉnh xem xét phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch với những nội dung chính sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Sở Xây dựng được quy định tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ban hành năm 2009;

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;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 27/02/2010 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt dự án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hưng Yên và vùng phụ cận đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đại học Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 163/TB-UBND ngày 05/04/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên về việc nghiên cứu, lập quy hoạch dự án Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

II. THÀNH PHẦN, QUY CÁCH HỒ SƠ:

Thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết thể hiện đúng quy cách, tuân thủ theo đúng quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

3. Mục tiêu đồ án:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hưng Yên, Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Đại học Phố Hiến đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng khu đô thị có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực; kết nối hài hòa với khu vực lân cận theo định hướng phát triển chung 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; mời gọi đầu tư, 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 QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên được thực hiện trên địa bàn quản lý của phường An Tảo, phường Hiến Nam và xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên (*theo bản vẽ ranh giới khu đất lập quy hoạch đã được UBND phường An Tảo, UBND phường Hiến Nam, UBND xã Liên Phương, UBND thành phố Hưng Yên, Ban quản lý Khu đại học Phố Hiến và các Sở, ngành xác nhận*). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Lê Văn Lương (Quốc lộ 38).

- Phía Nam giáp: Đường Tô Hiệu (Quốc lộ 39).

- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch Khu đại học Phố Hiến (đường HY3).

- Phía Tây giáp: Đường Triệu Quang Phục.

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch bao gồm cả phần hành lang của các tuyến đường nêu trên (nghiên cứu tới mép đường hiện trạng).

5. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 30.000 người.

- Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có quy mô khoảng 231,94ha. Quy mô lập quy hoạch chi tiết khoảng 205,27ha. Quy mô diện tích và cơ cấu, chức năng sử dụng đất của dự án sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

6. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Quy mô cơ cấu và tỷ lệ đất QHXD các khu chức năng sẽ được nghiên cứu, tính toán trong khi lập quy hoạch, đáp ứng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn tính toán cho khu đô thị. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được định hướng theo tiêu chuẩn đô thị loại II. Một số chỉ tiêu chính của đồ án như sau:

| STT | Chỉ tiêu | Đơn vị | Quy hoạch |
|-----------|--------------------------|-----------------------|-----------|
| I | Đất xây dựng | | |
| 1 | Đất ở | m ² /người | 8-50 |
| 2 | Đất cây xanh toàn đô thị | m ² /người | ≥ 10 |
| 4 | Đất giao thông | % | ≥ 22 |
| II | Hạ tầng kỹ thuật | | |
| 1 | Cấp nước | l/người/ngđ | ≥ 125 |
| 2 | Cấp điện | KWh/người/năm | ≥ 850 |
| 3 | Thu gom rác thải | % | ≥ 90 |

7. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

* Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch phải phù hợp với định hướng tại quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; có không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hạ tầng đồng bộ; kết nối hài hòa với các dự án đầu tư xây dựng lân cận, nhằm tạo cảnh quan đô thị hài hòa, không gian sống tiện nghi, hiện đại.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, hình thức kiến trúc, các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

* Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

* Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch nghiên cứu, khảo sát cụ thể hiện trạng sử dụng đất; hạ tầng kỹ thuật để có phương án kết nối đồng bộ về không gian đô thị và cơ sở hạ tầng; Tiến hành lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trong khu vực và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, đảm bảo đúng yêu cầu về quy trình, quy cách theo các quy định về QHXD hiện hành. Đồ án Quy hoạch chi tiết sau khi hoàn chỉnh gửi về Sở Xây dựng, thông qua Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh để xem xét, cho ý kiến trước khi hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2. Kiến nghị:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên do Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đề xuất đã cơ bản phù hợp với định hướng phát triển đô thị của tỉnh, đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân trong giai đoạn hiện nay; đáp ứng các chỉ tiêu góp phần xây dựng thành phố Hưng Yên thành đô thị loại II đến năm 2020. Tuy nhiên, do đề xuất của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP sẽ làm thay đổi chức năng sử dụng đất tại khu vực so với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hưng Yên và vùng phụ cận đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 27/02/2010 và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đại học Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên được phê duyệt tại Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 30/12/2014.

Hiện nay, UBND thành phố Hưng Yên đang trình phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035 và Ban quản lý Khu đại học Phố Hiến đang tổ chức rà soát, điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đại học Phố Hiến. Để có cơ sở hướng dẫn Tập đoàn Vingroup - CTCP nghiên cứu, triển khai các nội dung tiếp theo đúng quy định, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Tập đoàn Vingroup - CTCP trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông sông Điện Biên được phê duyệt phối hợp với UBND thành phố Hưng Yên và Ban quản lý Khu đại học Phố Hiến rà soát, cập nhật, điều chỉnh các đồ án quy hoạch có liên quan để đảm bảo sự phù hợp với các quy định về quy hoạch xây dựng hiện hành.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND thành phố Hưng Yên;
- Ban quản lý Khu đại học Phố Hiến;
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;
- Phòng QH-KT^h;
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương