

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: 3396	Số: 48/BC - SXD
Ngày: 01/4/2019	
Chuyên: g	
Lưu hồ sơ:	

Hung Yên, ngày 27 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO

Về mặt bằng bố trí các dự án tại khu vực phía Đông đường quy hoạch 24m và phía Nam tuyến đường quy hoạch rộng 69m phía Nam Đô thị phía Bắc đường trục trung tâm, Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 5, thuộc Khu đô thị mới Phố Nội - Hưng Yên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

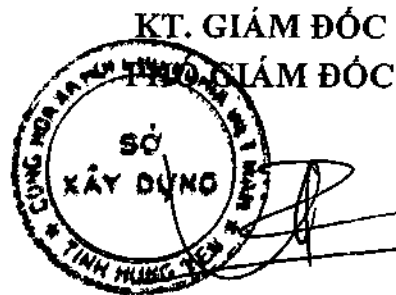
Thực hiện nhiệm vụ đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh giao tại cuộc họp ở UBND huyện Mỹ Hào ngày 20/11/2018 về phương án nắn tuyến kênh Trần Thành Ngọ, giao Sở Xây dựng đề xuất phương án sắp xếp lại các dự án sản xuất công nghiệp đã có chủ trương tiếp nhận vào khu vực. Sau khi khảo sát hiện trạng tiếp nhận các dự án, trên cơ sở phương án nắn tuyến kênh Trần Thành Ngọ đã được liên ngành thống nhất, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh như sau:

Tại khu vực phía Đông đường quy hoạch 24m và phía Nam đường quy hoạch 69m, UBND tỉnh đã đồng ý chủ trương tiếp nhận 05 dự án sản xuất, kinh doanh với tổng diện tích khoảng 19,75ha. Các dự án này đều được xác định ranh giới dự kiến thực hiện dự án theo lô thửa địa chính, gây khó khăn trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng. Để đảm bảo việc tiếp nhận, thực hiện dự án theo quy hoạch và sử dụng hiệu quả quỹ đất khu vực, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở, ngành và UBND huyện Mỹ Hào rà soát, sắp xếp lại ranh giới của các dự án đã có chủ trương tiếp nhận trên cơ sở định hướng tại bản vẽ Mặt bằng bố trí dự án tại tuyến đường quy hoạch rộng 69 và phụ lục (gửi kèm theo Báo cáo này).

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- UBND huyện Mỹ Hào;
- Phòng QH-KTth;
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương



Phụ lục: Chi tiết đề xuất bố trí các dự án đã có chủ trương tiếp nhận tại tuyến đường quy hoạch rộng 69m:

- Dự án của Công ty CP bao bì và thiết bị nông công nghiệp Hưng Phát, quy mô khoảng 2,05ha:

- + Phía Bắc giáp: Đường QH 69m, dài khoảng 69,9m.
- + Phía Nam giáp: Đất canh tác, dài khoảng 69,9m.
- + Phía Đông giáp: Công ty Tân Việt Anh, dài khoảng 292,3m.
- + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch 24m, dài khoảng 292,3m.

- Dự án của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Tân Việt Anh, quy mô khoảng 2,5ha:

- + Phía Bắc giáp: Đường QH 69m, dài khoảng 90,0m.
- + Phía Nam giáp: Đất canh tác, dài khoảng 90,0m.
- + Phía Đông giáp: Công ty Hoàng Sơn Hà Nội, dài khoảng 292,3m.
- + Phía Tây giáp: Công ty Hưng Phát, dài khoảng 292,3m.

- Dự án của Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Hoàng Sơn Hà Nội, quy mô khoảng 4,5ha:

- + Phía Bắc giáp: Đường QH 69m, dài khoảng 155,0m.
- + Phía Nam giáp: Đất canh tác, dài khoảng 155,2m.
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác, dài khoảng 293,9m.
- + Phía Tây giáp: Công ty Tân Việt Anh, dài khoảng 292,3m.

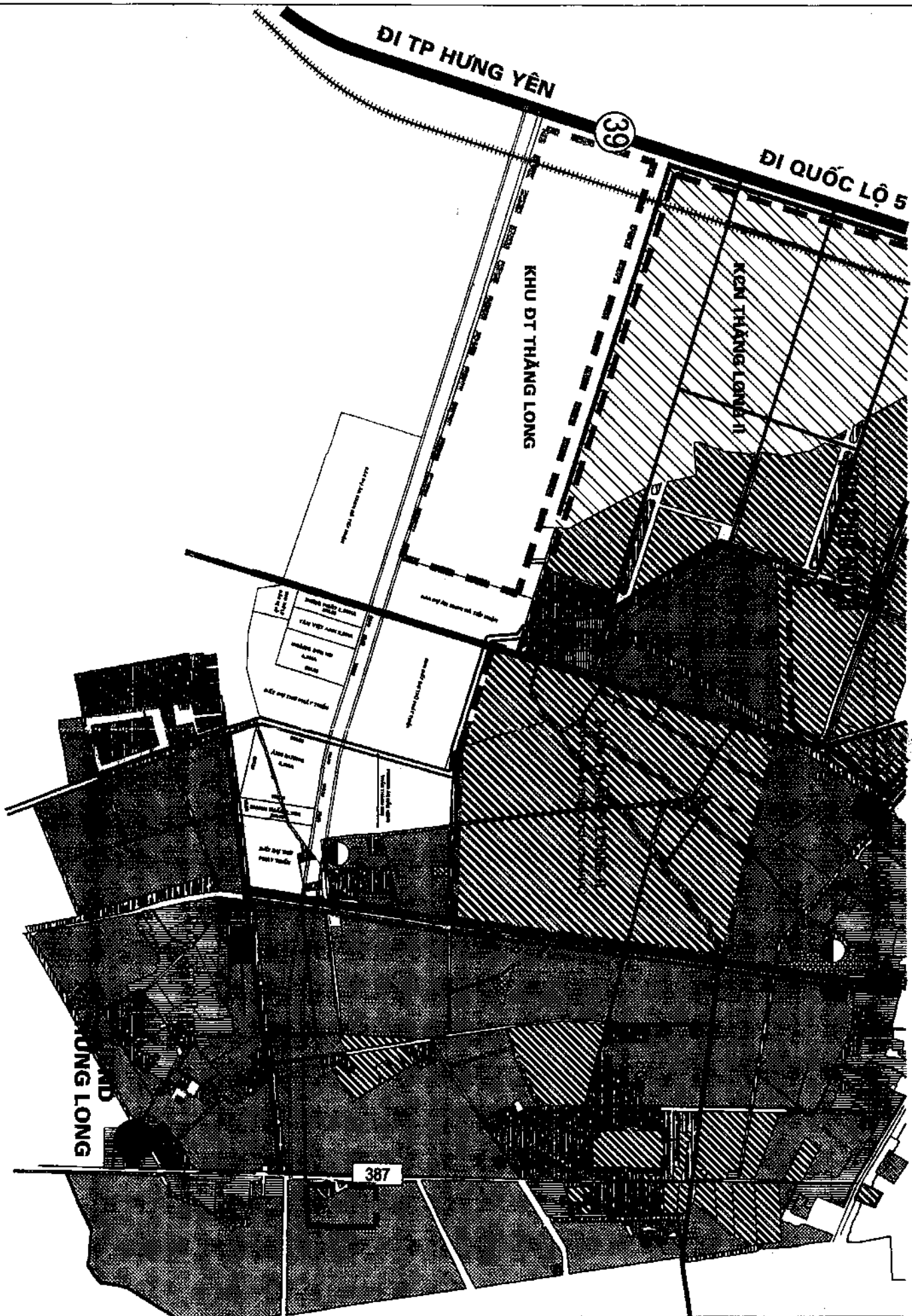
- Dự án của Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Ánh Dương Hưng Yên, quy mô khoảng 8,6ha:

- + Phía Bắc giáp: Đường QH 69m, dài khoảng 270,4m.
- + Phía Nam giáp: Đất canh tác, dài khoảng 297,2m.
- + Phía Đông giáp: Công ty Mạnh Tuấn HY, dài khoảng 309,7m.
- + Phía Tây giáp: Kênh Trần Thành Ngọ (sau khi nắn tuyến), dài khoảng 276,5m.

- Dự án của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Mạnh Tuấn Hưng Yên, quy mô khoảng 2,1ha:

- + Phía Bắc giáp: Đường QH 69m, dài khoảng 70,0m.
- + Phía Nam giáp: Mương thủy lợi, dài khoảng 72,9m.
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác, dài khoảng 290,0m.
- + Phía Tây giáp: Công ty Ánh Dương HY, dài khoảng 309,7m.

MẶT BẰNG BỔ TRÍ DỰ ÁN TẠI TUYẾN ĐƯỜNG QUY HOẠCH RỘNG 69M



UBND TỈNH

SỞ XÂY DỰNG

SỞ KHÁO Đ

SỞ GIAO THÔNG

SỞ TƯ LẬP

SỞ NỘI VỤ

UBND HUYỆN MỸ HẠO

Số: *38* /TTr-SXD

Hung Yên, ngày *04* tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: <i>38</i>	
Ngày: <i>08/1/4</i> /2019	
Chuyên: <i>Đ. C.</i>	
Lưu hồ sơ:	

V/v đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Đ. C.
Đ. C.
Đ. C.
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 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 Công văn số 1779/UBND-KT1 ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc lập quy hoạch phân khu hai bên tuyến đường huyện ĐH.57 và lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bình Minh Phố Hiến;

Căn cứ Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 19/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến;

Căn cứ Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 01/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên tuyến đường huyện ĐH.57 huyện Khoái Châu;

Sau khi nghiên cứu nội dung Tờ trình số 18/TTr-BM ngày 28/3/2019 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bình Minh Phố Hiến (chủ đầu tư lập quy hoạch) và hồ sơ đồ án do đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thương mại Thành Vinh lập và hoàn thiện tháng 3/2019. Đối chiếu với tiêu chuẩn và quy phạm về quy hoạch xây dựng của Nhà nước đã ban hành, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bình Minh Phố Hiến.

3. Mục tiêu đồ án:

- Xây dựng khu nhà ở liền kề để bán; kinh doanh dịch vụ thể thao (sân bóng đá, tennis, cầu lông, bể bơi); nhằm giải quyết nhu cầu ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho người dân thuộc các xã An Vĩ, xã Dân Tiến và xã Tân Dân, góp phần nâng cao chất lượng đời sống cho người dân khu vực;

- Hình thành một khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu dân cư hiện có tại khu vực tạo nên không gian đô thị hiện đại;

- Làm cơ sở triển khai lập dự án, mời gọi đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến được thực hiện trên địa bàn quản lý của các xã An Vĩ, xã Dân Tiến và xã Tân Dân, huyện Khoái Châu (theo bản vẽ ranh giới khu đất lập quy hoạch đã được UBND huyện Khoái Châu, UBND các xã: Dân Tiến, An Vĩ, Tân Dân và các Sở ngành xác nhận). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất canh tác và đường huyện DH.57.
- Phía Nam giáp: Đất canh tác và mương thùy lợi.
- Phía Đông giáp: Đất quy hoạch xây dựng công trình thương mại.
- Phía Tây giáp: Dự án của Công ty Minh Huy và đất canh tác.

5. Quy mô dân số và đất đai:

Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2000 người.

Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập QHCT có quy mô khoảng 12,05 ha; Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở khoảng 9,99ha. Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	TT	49.775,73	49,78		
	Đất ở liền kề		42.895,21	42,90	85	5
	Đất ở biệt thự		6.880,52	6,88	65	3,5

2	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	CX-BĐX	4.241,58	4,24		
3	Đất giáo dục	GD	1.200,89	1,20	40	3
4	Đất thương mại – dịch vụ	TM	973,74	0,97	40	5
5	Đất giao thông		43.802,19	43,81		
	<i>Giao thông nội bộ</i>		35.336,77	35,34		
	<i>Đường gom ĐH.57</i>		8.465,42	8,47		
Tổng cộng			99.994,13	100		

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. 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 huyện ĐH.57 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.

Khu đất thương mại – dịch vụ và trường học được bố trí kết hợp với khu cây xanh tập trung ở khu vực trung tâm, hình thành lõi không gian xanh vừa đảm bảo bán kính phục vụ và là điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan 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.

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

Các khu chức năng được chi tiết hoá như trình bày tại Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04A).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Giao thông:

Giao thông đối ngoại của dự án là đường huyện ĐH.57 tuân thủ theo quy hoạch giao thông của tỉnh.

Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam từ đường huyện ĐH.57, qua khu trung tâm thương mại đi đường tỉnh ĐT.384 có mặt cắt ngang đường rộng 27,0m bao gồm: mặt đường rộng 12,0m, vỉa hè rộng 7,5mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang đường rộng 15,5m bao gồm: mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 4,0mx2 (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-08A).

7.2. San nền tiêu thụ:

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 +4,20m đến +4,60m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

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

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 công thoát nước sau đó xả ra mương hiện trạng phía Đông dự án.

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

7.3. Cấp nước sinh hoạt và PCCC:

Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ nhà máy nước Dân Tiên – Khoái Châu thông qua tuyến ống cấp nước trên đường huyện ĐH.57 theo quy hoạch.

Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án khoảng: 330 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 cấp nước sinh hoạt (QH-08D).

7.4. Cấp điện:

Nguồn điện lấy từ đường điện 22kV hiện có phía Tây dự án trên đường huyện ĐH.57.

Tổng công suất điện tính toán cho dự án khoảng: 1.858kVA. Xây dựng 01 trạm biến áp công suất 2x630kVA-22/0,4kV và 01 trạm biến áp công suất 500kVA tại khu cây xanh tập trung đảm bảo bán kính cấp điện là nhỏ nhất. 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 mạng lưới cấp điện và chiếu sáng (QH-08F).

7.5. Thoát nước thải – vệ sinh môi trường:

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý khoảng: 310m³/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 phía Nam dự án.

Hệ thống, chiều dài và đường kính ống thoát nước thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước thải (QH-08E).

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.

8. Tổ chức thực hiện:

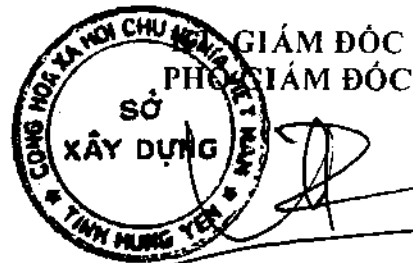
Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến được UBND tỉnh phê duyệt làm căn cứ để mời gọi đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Trên đây là nội dung thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến; Hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo Tờ trình của Sở Xây dựng và chủ đầu tư gồm có: 07 bộ bản vẽ, thuyết minh tổng hợp (đính kèm các bản vẽ quy hoạch thu nhỏ), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đồ án.

Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. /*ln*

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Khoái Châu;
- Công ty CP ĐTPT Phố Hiến;
- Phòng QH-KT^D;
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương

