

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: *M6* /TTr - SXD

Hung Yên, ngày *31* tháng 12 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư số 5 thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V ĐẾN	Số: <i>129</i>
	Ngày: <i>06/11/2020</i>
	Chuyên: <i>Đầu tư</i>
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

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 quy định chi tiết một số nội dung 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 Quyết định số 1626/QĐ-UBND ngày 11/8/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào;

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào;

Sau khi nghiên cứu nội dung Tờ trình số 29/TTr-HH ngày 08/12/2019 của Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải (nhà đầu tư dự án) và phương án điều chỉnh cục bộ gửi kèm. Đối chiếu với tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng của Nhà nước đã ban hành, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư số 5 thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào với những nội dung chính như sau:

1. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh quy mô, chức năng và cơ cấu sử dụng đất dự án trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và thuận tiện trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.

2. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

Ranh giới lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư số 5 thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào nằm ở khu vực Đông Bắc thôn Văn Nhuế, tiếp giáp phía Tây dự án Trung tâm thương mại dịch vụ Habeco của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Mỹ Văn, đối diện Bệnh viện đa khoa Phố Nối.

3. Các nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Điều chỉnh không gian và phân khu chức năng:

Theo đồ án quy hoạch được duyệt, điểm dân cư số 5 bao gồm 03 khu chức năng chính, nhà đầu tư đề nghị được điều chỉnh để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và thuận tiện cho đấu nối hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

Điều chỉnh vị trí khu đất thương mại về phía Tây, nằm tại khu vực ngã ba giữa đường nhánh (N36) với đường trục trung tâm, thuận tiện hơn về giao thông và tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

Điều chỉnh các lô đất ở biệt thự thành các lô đất xây dựng nhà ở liền kề theo nhu cầu nhà ở của khu vực và kết nối phù hợp về không gian với các khu dân cư hiện hữu lân cận.

Điều chỉnh bổ sung tuyến đường nội bộ từ đường nhánh (N36) kết nối với tuyến đường nội bộ (RD-15) nhằm kết nối các khu chức năng trong khu vực.

Các khu chức năng khác được thể hiện chi tiết tại bản vẽ Mặt bằng điều chỉnh cục bộ QHCT Điểm dân cư số 5 thuộc dự án Cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào.

3.2. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án có sự điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch đã được phê duyệt trên cơ sở tính toán lại nhu cầu sử dụng và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của dự án. Cụ thể như sau:

- Bổ sung tuyến đường nội bộ kết nối các khu nhà ở và các khu chức năng khác của dự án có mặt cắt ngang rộng 10,5m bao gồm: lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè rộng 2,5mx2 (ký hiệu RD-15A).

- Bổ sung hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước đến từng lô đất theo phương án quy hoạch điều chỉnh, đảm bảo tính khả thi cho dự án.

3.3. Quy mô đất đai sau khi điều chỉnh:

Điểm dân cư số 5 theo quy hoạch được duyệt có diện tích khoảng 8.944,6m². Tuy nhiên, do gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, nhà đầu tư đề nghị được giảm diện tích đất quy hoạch Điểm dân cư số 5 xuống còn khoảng 8.786,6m².

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được điều chỉnh và phân bổ như sau:

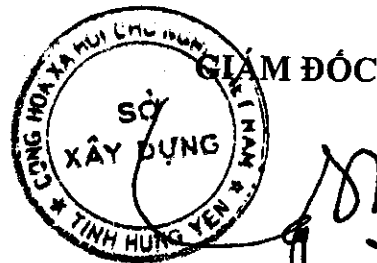
Stt	Loại đất	Đồ án được duyệt năm 2016		Đồ án điều chỉnh cục bộ		Ghi chú	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)
1	Đất ở	5.454,0	60,98	4.222,9	48,06		1.231,1
2	Đất thương mại	2.475,0	27,67	1.672,8	19,04		802,2
3	Đất giao thông, hạ tầng	1.015,6	11,35	2.345,6	26,69	1330,0	
4	Đất cây xanh	-	-	545,3	6,21	545,3	
	Tổng	8.944,6	100	8.786,6	100		158

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết như đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải là phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, không làm ảnh hưởng tới tính chất định hướng phát triển, chức năng, quy mô và giải pháp quy hoạch của dự án; đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

Trên đây là nội dung thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư số 5 thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bàn Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND thị xã Mỹ Hào;
- Cty CP ĐTDV Hưng Hải;
- Phòng QH-KT^h;
- Lưu VT.



Lương Anh Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V	Số: 642
DẪN	Ngày: 15/1/2020
	Chuyên: 02/1
	Lưu hồ sơ:

Số: 18/ BC- SXD

Hung Yên, ngày 14 tháng 1 năm 2020

BÁO CÁO

Về việc xác định vị trí, ranh giới của dự án “Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong Trên địa bàn huyện Yên Mỹ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Thông báo số 246/TB-UBND ngày 30/09/2019 về việc xác định vị trí cụ thể của dự án “Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông Phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong trên địa bàn xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ. Ngày 08/11/2019, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp Liên ngành với đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Yên Mỹ, UBND xã Tân Lập và Công ty TNHH ô tô Đông Phong để xem xét về vị trí, ranh giới của khu đất thực hiện dự án; Trên cơ sở ý kiến của các đại biểu dự họp, ý kiến của Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện Yên Mỹ, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh như sau:

Khu đất tiếp nhận dự án “ Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông Phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong thuộc địa bàn xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ, diện tích khoảng 7500 m2 (trong đó khu đất đã được UBND tỉnh cho công ty thuê để triển khai thực hiện dự án Salon ô tô Đông Phong tại Quyết định chủ trương đầu tư số 84/QĐ-UBND ngày 12/7/2016 khoảng 5000m2; khu đất mở rộng có diện tích khoảng 2500m2). Phạm vi ranh giới của dự án đảm bảo hành lang an toàn đường bộ QL39, phù hợp với quy hoạch chung của huyện Yên Mỹ và quy hoạch nông thôn mới xã Tân Lập.

Do quy mô khu đất nhỏ, chiều sâu ngắn, phía sau tiếp giáp với đường dân sinh khu dân cư; Liên ngành đề nghị chỉ tiếp nhận dự án với mục tiêu là “giới thiệu và bán sản phẩm ô tô Đông Phong, các loại phương tiện vận chuyển khác”. Không tiếp nhận mục tiêu dịch vụ bảo hành, bảo dưỡng và sửa chữa ô tô.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

(Kèm theo Bản vẽ vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án và Biên bản cuộc họp Liên ngành ngày 08/11/2019; Văn bản xác định chỉ giới hành lang bảo vệ tuyến Kênh xây chính trạm bơm Thu Thị phía đằng sau dự án).

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và đầu tư
Giao Thông vận tải;
- UBND huyện Yên Mỹ, UBND xã Tân Lập;
- Công ty TNHH ô tô Đông Phong;
- Phòng QH-KT^d; Lưu VT.



Lương Anh Tuấn

Người ký: Sở Xây dựng
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên
Thời gian ký: 14.01.2020 10:41:06 +08:00

Số: ~~18~~ BC- SXDHưng Yên, ngày ~~14~~ tháng 1 năm 2020**BÁO CÁO**

Về việc xác định vị trí, ranh giới của dự án “Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong Trên địa bàn huyện Yên Mỹ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Thông báo số 246/TB-UBND ngày 30/09/2019 về việc xác định vị trí cụ thể của dự án “Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông Phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong trên địa bàn xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ. Ngày 08/11/2019, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp Liên ngành với đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Yên Mỹ, UBND xã Tân Lập và Công ty TNHH ô tô Đông Phong để xem xét về vị trí, ranh giới của khu đất thực hiện dự án; Trên cơ sở ý kiến của các đại biểu dự họp, ý kiến của Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện Yên Mỹ, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh như sau:

Khu đất tiếp nhận dự án “ Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông Phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong thuộc địa bàn xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ, diện tích khoảng 7500 m² (trong đó khu đất đã được UBND tỉnh cho công ty thuê để triển khai thực hiện dự án Salon ô tô Đông Phong tại Quyết định chủ trương đầu tư số 84/QĐ-UBND ngày 12/7/2016 khoảng 5000m²; khu đất mở rộng có diện tích khoảng 2500m²). Phạm vi ranh giới của dự án đảm bảo hành lang an toàn đường bộ QL39, phù hợp với quy hoạch chung của huyện Yên Mỹ và quy hoạch nông thôn mới xã Tân Lập.

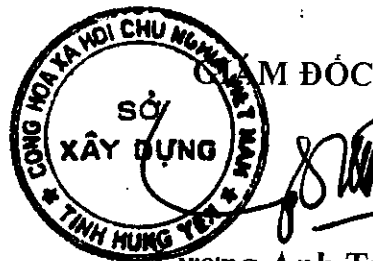
Do quy mô khu đất nhỏ, chiều sâu ngắn, phía sau tiếp giáp với đường dân sinh khu dân cư; Liên ngành đề nghị chỉ tiếp nhận dự án với mục tiêu là “giới thiệu và bán sản phẩm ô tô Đông Phong, các loại phương tiện vận chuyển khác”. Không tiếp nhận mục tiêu dịch vụ bảo hành, bảo dưỡng và sửa chữa ô tô.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

(Kèm theo Bản vẽ vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án và Biên bản cuộc họp Liên ngành ngày 08/11/2019; Văn bản xác định chỉ giới hành lang bảo vệ tuyến Kênh xây chính trạm bơm Thụ Thị phía đằng sau dự án). *Sau*

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và đầu tư
Giao Thông vận tải;
- UBND huyện Yên Mỹ, UBND xã Tân Lập;
- C.ty TNHH ô tô Đông Phong;
- Phòng QH-KT^d; Lưu VT.



Lương Anh Tuấn

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hung Yên, ngày 08 tháng 11 năm 2019

BIÊN BẢN HỌP LIÊN NGÀNH

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Thông báo số 246/TB-UBND ngày 30/9/2019 thông báo Kết luận về việc tiếp nhận dự án “Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông Phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong trên địa bàn huyện Yên Mỹ. Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp liên ngành để xác định, thống nhất vị trí và ranh giới dự án, báo cáo UBND tỉnh.

Thành phần cuộc họp gồm có:

I. Đại diện Sở Xây dựng.

Ông : ... Lương Anh Tuấn

Ông : ... Cao Thế Hành

II. Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Ông : ... Phạm Tiến Thức ... TP ... KTDN

Ông :

III. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ông : ... Trần Anh Tuấn ... P. TP. QH ... CCAL 08

Ông :

IV. Đại diện Sở Giao thông vận tải.

Ông : ... Nguyễn Quang Khải

Ông :

V. Đại diện UBND huyện Yên Mỹ.

Ông : ... Nguyễn Văn Dũng ... PCT ... UBND huyện

Ông :

VI. Đại diện UBND xã Tân Lập.

Ông : ... Trần Anh Tuấn ... Chủ tịch UBND xã

Ông :

VII. Công ty cổ phần ô tô Đông Phong.

Ông : ... Phan Văn Thuận ... Giám đốc

Ông :

Hội nghị đã nghe đại diện Công ty cổ phần ô tô Đông Phong báo cáo về vị trí và ranh giới thực hiện dự án. Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp, Hội nghị đã thống nhất một số nội dung chính như sau:

1) Mặc giới để xuất khu đất xây thuê trạm bảo hành lang Quốc lộ 89, theo mức giới đưa cần và quy hoạch hệ thống giao thông theo QH NTHU xã Tân Lập đã được phê duyệt.

2) Do quy mô khu đất nhỏ, diện sản ngàn, xếp giáp khu dân cư hiện có. Để nghị chi thực hiện chi có với các bên: Giới thiệu và bán sản phẩm ô tô Đông Phong, các loại phụ tùng khác. Không thực hiện dự án với các bên: dịch vụ bảo hành, bảo dưỡng, sửa chữa.

3) ~~Phía QH NTHU dự án phải đảm bảo ATGT, không được nối trực tiếp với Quốc lộ 89.~~

Biên bản lập xong đã được đọc cho mọi người cùng nghe và nhất trí ký tên.

SỞ XÂY DỰNG

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ



SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

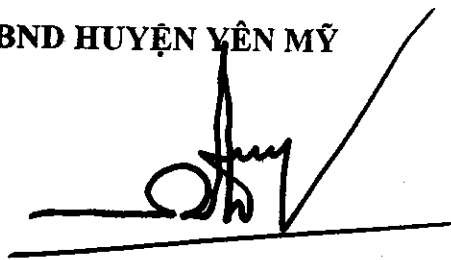


Trần Thọ Anh.



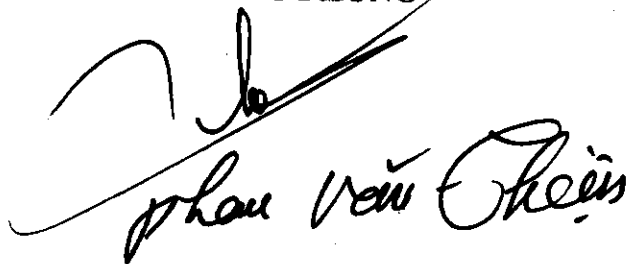
UBND HUYỆN YÊN MỸ

UBND XÃ TÂN LẬP



Trần Đình Khánh

CÔNG TY TNHH Ô TÔ ĐÔNG PHONG



Phan Văn Chiến

h

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Yên Mỹ, ngày 22 tháng 12 năm 2019

VĂN BẢN XÁC ĐỊNH

Chỉ giới hành lang bảo vệ tuyến Kênh xây chính trạm bơm Thư Thị phía đàng sau dự án Salon ô tô Đông Phong, thuộc địa phận xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ

Căn cứ Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thủy lợi;

Căn cứ Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND, ngày 19/9/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên “*V/việc ban hành Quy định về bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Hưng Yên*”;

Căn cứ Công văn số 1819/UBND - KT2, ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên; Thông báo số 246/TB - UBND, ngày 30/9/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên kết luận về việc tiếp nhận dự án “Điều chỉnh mở rộng Salon ô tô Đông Phong” của Công ty TNHH ô tô Đông Phong trên địa bàn huyện Yên Mỹ; Thông báo số 533/TB – UBND, ngày 12/6/2017 về việc thực hiện dự án Salon ô tô Đông Phong trên địa bàn xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ công văn số 01/2019/CV- Cty ngày 27/11/2019 của Công ty TNHH ô tô Đông Phong;

Hôm nay, ngày 06/12/2019, Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ tổ chức hội nghị liên ngành tiến hành khảo sát, thống nhất với các Cơ quan chuyên môn của huyện và xã Tân Lập về xác định chỉ giới bảo vệ công trình thủy lợi, tại tuyến kênh xây chính thuộc trạm bơm Thư Thị, xã Tân lập như sau:

I. THÀNH PHẦN THAM GIA

1. Đại diện UBND huyện Yên Mỹ.

- Ông Nguyễn Văn Dũng Chức vụ Phó chủ tịch UBND huyện;
- Ông: Nguyễn Văn Kha Chức vụ: Trưởng phòng;
- Ông: Trần Đình Thành Chức vụ: Phó trưởng phòng;

2. Đại diện Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện Yên Mỹ.

- Ông: Nguyễn Khương Thượng Chức vụ: Giám đốc;
- Ông: Nguyễn Khắc Chung Chức vụ: Phó giám đốc;
- Ông: Lương Xuân Hiếu Chức vụ: Phụ trách bộ kỹ thuật.

3. Đại diện UBND xã Tân lập

- Ông: Trần Đình Khánh

Chức vụ: Chủ tịch UBND xã;

- Ông:.....

Chức vụ: Cán bộ địa chính NN;

4. Đại diện Công ty TNHH ô tô Đông phong

- Ông: Phan Văn Thiện

Chức vụ: Giám đốc;

II. NỘI DUNG THỎA THUẬN XÁC ĐỊNH

Sau khi nghe báo cáo của các bên liên quan thống nhất về nội dung buổi làm việc; đoàn tiến hành khảo sát tại hiện trường tuyến kênh xây chính lằm phía đàng sau Salon ô tô Đông Phong. Đoàn công tác đã cùng với Công ty TNHH Đông Phong thống nhất thông số kỹ thuật về chỉ giới bảo vệ hành lang tuyến kênh xây như sau:

- Hiện trạng thực tế và qua tính toán tuyến kênh xây chính có lưu lượng nhỏ hơn $2m^3/giây$;

- Căn cứ vào Điều 5, mục 3, điểm b quy định về vùng phụ cận của kênh xây là 1m;

Vậy Công ty TNHH ô tô Đông Phong, được thực hiện xây dựng tường rào bảo vệ ngăn cách giữa Salon ô tô Đông Phong cách mép kênh xây là 1,0m, sau khi có quyết định bàn giao đất của UBND tỉnh Hưng Yên.

- Phần hành lang bảo vệ tuyến kênh xây này đề nghị UBND xã Tân Lập vận động nhân dân thôn Thư Thị trồng hoa, tạo cảnh quan làm đẹp tuyến đường liên thôn và ngăn không để nhân dân đổ rác thải lằm ô nhiễm môi trường;

- Công ty TNHH ô tô Đông Phong khi thực hiện xây tường rào, cần có biện pháp, giải pháp kỹ thuật để không ảnh hưởng đến kết cấu của toàn tuyến kênh

Văn bản thỏa thuận xác định chỉ giới bảo vệ hành lang tuyến kênh xây chính được lập thành 05 bản, thông qua các bên cùng nghe, thống nhất, ký xác nhận làm căn cứ để Công ty TNHH ô tô Đông Phong làm các thủ tục tiếp theo ./.

PHÒNG NÔNG NGHIỆP & PTNT

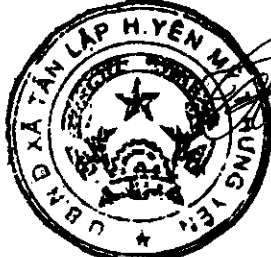


HUYỆN YÊN MỸ

Nguyễn Văn Kha

TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN KHA

UBND XÃ TÂN LẬP



CHỦ TỊCH

Trần Đình Khánh

UBND HUYỆN YÊN MỸ



PHÓ CHỦ TỊCH

NGUYỄN VĂN DŨNG

XÍ NGHIỆP KTCT TL YÊN MỸ



Nguyễn Khắc Chung

PHÓ GIÁM ĐỐC

NGUYỄN KHẮC CHUNG

CÔNG TY TNHH Ô TÔ ĐÔNG PHONG



GIÁM ĐỐC

PHAN VĂN THIỆN

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 237 /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày 27 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2028, tầm nhìn đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: 16.110	
Ngày: 30.12.2019	
Chuyển: Đ.Đ.Đ.	
Lưu hồ sơ:	

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Công văn số 2142/UBND-KT1 ngày 20/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về kế hoạch và dự toán chi phí lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; UBND huyện Yên Mỹ đã tổ chức lập Quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035. Nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 29/8/2017.

Đồ án quy hoạch đã được thông qua thường trực Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh; tiến hành lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án quy hoạch. Trên cơ sở đó, UBND huyện Yên Mỹ đã chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo các ý kiến tham gia.

Sau khi xem xét hồ sơ đồ án quy hoạch kèm theo Tờ trình số 121/TTr-UBND ngày 06/11/2019 của UBND huyện Yên Mỹ về việc đề nghị thẩm định đồ án Quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2028, tầm nhìn đến năm 2035, Sở Xây dựng thẩm định, kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đồ án 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 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 Quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035.

II. THÀNH PHẦN, QUY CÁCH HỒ SƠ:

Thành phần thuyết minh và bản vẽ quy hoạch đầy đủ, 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 ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:

1. Tên đồ án: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2028, tầm nhìn đến năm 2035.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ.

3. Mục tiêu đồ án:

Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các kế hoạch phát triển của huyện Yên Mỹ đến năm 2020; Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030.

Khai thác triệt để các tiềm năng lợi thế của huyện Yên Mỹ, quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ trở thành trọng điểm phát triển kinh tế phía Bắc tỉnh Hưng Yên theo định hướng tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực, bao gồm: Công nghiệp - thương mại - dịch vụ - đô thị nông thôn.

Làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn và quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng. Xây dựng các chương trình phát triển đô thị.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch gồm toàn bộ diện tích tự nhiên theo địa giới hành chính của huyện Yên Mỹ, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 9.241,31ha. Ranh giới cụ thể như sau :

- Phía Bắc giáp: Thị xã Mỹ Hòa;
- Phía Nam giáp: Huyện Khoái Châu;
- Phía Đông giáp: Huyện Ân Thi;
- Phía Tây giáp: Huyện Văn Giang.

5. Quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 9.241,31ha.
- Dân số hiện trạng khoảng 153.800 người;
- + Dự báo đến năm 2028 khoảng 223.314 người;
- + Đến năm 2035 khoảng 258.289 người.
- Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2035 khoảng 54,2%.

Quy hoạch sử dụng đất của huyện Yên Mỹ theo các giai đoạn được định hướng như sau:

St t	Chi tiêu	Định mức đất/ng (m ² /ng)	Hiện trạng 2019		Năm 2028		Tầm nhìn 2035	
			Dân số (1000ng)	Quy đất (Ha)	Dân số (1000ng)	Quy đất (Ha)	Dân số (1000ng)	Quy đất (Ha)
1	Đất dân dụng			2230		2700		3350
	- Đất dân dụng đô thị	120		720		1050		1500
	- Đất dân dụng nông thôn	150		1510		1650		1850
2	Đất công nghiệp (theo quy hoạch ngành)			628		2600		2600
	- Công nghiệp gắn với vùng đô thị			612		1380		1380
	- Công nghiệp gắn với vùng nông thôn			16		1220		1220
3	Đất dịch vụ			113		200		510
	- Dịch vụ gắn với đô thị	12		62		120		350
	- Dịch vụ gắn với nông thôn	5		51		80		160
4	Đất nông nghiệp			5950		3250		1850
	- Nông nghiệp gắn với đô thị			1620		750		0
	- Nông nghiệp gắn với nông thôn	300-400		4330		2500		1850
5	Các loại đất chuyên dụng khác			320		491		931
	Tổng quỹ đất dự báo			9241		9241		9241

6. Định hướng phát triển không gian:

6.1. Mô hình phát triển không gian vùng:

Cấu trúc phát triển không huyện Yên Mỹ được lựa chọn là cấu trúc đa cực, trong đó ngoài cực trung tâm, huyện sẽ phát triển thêm các cực mới nhằm thúc đẩy phát triển các khu vực trong toàn huyện theo vị thế và tiềm năng, cụ thể như sau:

- Cực trung tâm huyện: Phát triển trên cơ sở khu vực trung tâm huyện và thị trấn Yên Mỹ. Tính chất là cực đô thị dịch vụ, công nghiệp. Đây là cực phát triển trên cơ sở trung tâm thị trấn Yên Mỹ và khu vực đô thị hóa mở rộng phát triển trên trục đường Quốc lộ 39A. Cực này phát triển đô thị truyền thống gắn với các hoạt động dịch vụ đời sống và sinh hoạt cộng đồng đô thị, tại đây sẽ bố trí khu trung tâm hành chính đô thị. Đây là khu vực thuận lợi phục vụ cho các cơ sở kinh tế được xây dựng đợt đầu như: KCN Thăng Long, KCN Yên Mỹ II, tổ hợp KCN và đô thị Viglacera.

- Cực phía Bắc: phát triển đô thị trên cơ sở lợi thế của Quốc lộ 5A, trên khu vực xã Giai Phạm, Đồng Than. Ngoài lợi thế về giao thông, khu vực này còn có lợi thế như quỹ đất rộng, có dòng sông Bắc Hưng Hải chảy qua, có hệ thống hạ tầng đã phát triển kiểu đô thị hóa, có điều kiện đẩy xây dựng, nâng cấp đô thị.

- Cực phía Nam: phát triển trên cơ sở vùng đất hai bên đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng thuộc địa bàn các xã: Lý Thường Kiệt, Tân Việt, Minh Châu; các khu công nghiệp, kho tàng được bố trí theo định hướng của quy hoạch hệ thống các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hưng Yên và được bổ sung một số khu theo yêu cầu mới. Trong đó các Khu công nghiệp mới được quy hoạch theo mô hình Industrial park tại các vị trí thuận lợi về giao thông vùng như các xã: Lý Thường Kiệt, Tân Việt.

- Cực phía Tây: phát triển trên cơ sở vùng đất hai bên đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên thuộc địa bàn các xã: Yên Phú, Hoàn Long, Yên Hòa; Các khu công nghiệp, kho tàng được bố trí theo định hướng của quy hoạch hệ thống các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hưng Yên và được bổ sung một số khu theo yêu cầu mới. Cực phía Tây còn là trung tâm liên xã vùng Tây Nam huyện gồm: Yên Hòa, Yên Phú, Hoàn Long.

- Cực phía Đông Nam: Phát triển trên cơ sở vùng đất xung quanh nút giao giữa TL376 và TL382 thuộc địa bàn xã Tân Việt. Đây là cực trung tâm liên xã vùng Đông Nam huyện gồm Tân Việt, Trung Hòa, là khu vực giao lưu phát triển với huyện Ân Thi và các trung tâm trên TL376.

Song song với hình thành cực phát triển, không gian huyện Yên Mỹ cũng hình thành các hành lang phát triển kết nối các cực với nhau, các hành lang này thường hình thành trên cơ sở các tuyến giao thông cấp vùng, cấp tỉnh như sau.

- Hành lang Đông - Tây: Hành lang này dọc theo tuyến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; Qua các xã: Tân Việt, Lý Thường Kiệt, Minh Châu, Việt Cường, Hoàn Long. Đây là hành lang định hướng phát triển kinh tế tổng hợp, chủ yếu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, công nghiệp, dịch vụ.

- Hành lang Bắc - Nam: hành lang này dọc theo TL39A, TL380, HL40; Qua các xã: Minh Châu, Trung Hưng, Tân Lập, Liêu Xá; là các xã có dân cư

đồng đúc, hệ thống hạ tầng dịch vụ đã hình thành tương đối đầy đủ. Đây là hành lang định hướng phát triển đô thị

6.2. Định hướng phát triển đô thị:

* Đô thị Yên Mỹ: thị trấn Yên Mỹ và vùng đô thị hoá của các xã Liêu Xá, Nghĩa Hiệp, Tân Lập, Giai Phạm, Ngọc Long, Trung Hưng.

Quy mô dân số: đến năm 2028: dân số 7,94 vạn người; đến năm 2035: dân số 9,8 vạn người. Quy mô đất đai: năm 2028, đất dân dụng đô thị là 615ha; năm 2035, đất dân dụng đô thị là 955ha; đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV. Tính chất là trung tâm kinh tế - xã hội của vùng phía Bắc tỉnh với các lĩnh vực kinh tế chủ đạo là công nghiệp và dịch vụ.

* Các đô thị được phát triển tại khu vực xã:

- Đô thị tại xã Tân Việt:

Quy mô dân số: đến năm 2028: Dân số 1,07 vạn người; đến năm 2035: dân số 1,25 vạn người. Quy mô đất đai: năm 2028, đất dân dụng đô thị là 117,1ha; năm 2035, đất dân dụng đô thị là 128,8ha. Trước năm 2020 đạt tiêu chuẩn đô thị loại V. Tính chất: trung tâm kinh tế - văn hóa của khu vực phía Đông Nam huyện Yên Mỹ. Hướng phát triển: tập trung phát triển về phía Nam đường tỉnh ĐT.382 và theo cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.

- Đô thị tại xã Yên Phú (Từ Hồ):

Quy mô dân số: đến năm 2028: dân số 1,36 vạn người; đến năm 2035: dân số 2,17 vạn người. Quy mô đất đai: năm 2028, đất dân dụng đô thị là 202,5ha; năm 2035, đất dân dụng đô thị là 224ha. Trước năm 2020 đạt tiêu chuẩn đô thị loại V. Tính chất trung tâm kinh tế - văn hóa của khu vực phía Tây huyện Yên Mỹ. Hướng phát triển: tập trung phát triển dọc theo các tuyến đường tỉnh ĐT.379, đường tỉnh ĐT.381 và ĐT.382; đặc biệt tại ngã tư giao giữa ĐT.379 và ĐT.382.

- Đô thị tại xã Minh Châu:

Quy mô dân số: đến năm 2028: dân số 0,67 vạn người; đến năm 2035: dân số 0,78 vạn người. Quy mô đất đai: năm 2028, đất dân dụng đô thị là 99,2ha; năm 2035, đất dân dụng đô thị là 106,6ha. Trước năm 2020 đạt tiêu chuẩn đô thị loại V. Tính chất: trung tâm kinh tế - văn hóa của khu vực phía Tây Nam huyện Yên Mỹ. Hướng phát triển: tập trung phát triển dọc theo các tuyến đường gom cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và đường tỉnh ĐT.382.

6.3. Định hướng phát triển nông thôn

Khu vực phát triển nông thôn: là vùng xây dựng và phát triển theo mô hình nông thôn mới gồm có các xã : Lý Thường Kiệt, Đồng Than, Hoàn Long, Việt Cường, Yên Hòa, Yên Phú, Thanh Long, Trung Hòa, Minh Châu, Tân Việt; Tổng diện tích 5.886,4ha (Tổng diện tích tự nhiên toàn huyện: 9.241,3ha),

- Tiếp tục phát triển các vùng dân cư nông thôn theo cấu trúc mạng như hiện nay. Tuân thủ định hướng của các đồ án quy hoạch nông thôn mới đã được duyệt. Trong đó, hình thành bổ sung các cụm điểm công trình công cộng, dịch vụ hỗn hợp tại các khu thị tứ cũ, các khu có điều kiện phát triển mới. Ưu tiên sử dụng cho phát triển kinh tế dịch vụ nông thôn. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư nông thôn mới theo kiểu đô thị hoá tại các thị tứ, phát triển một số diện tích dân cư mới.

- Thúc đẩy quá trình đầu tư xây dựng theo hướng nhất thể hoá đô thị và nông thôn, từng bước xóa bỏ sự phát triển chênh lệch giữa các vùng, nâng cao điều kiện và chất lượng cuộc sống của dân cư nông thôn.

6.4 Tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội

- Trung tâm hành chính: Các công trình hành chính cấp huyện bao gồm trụ sở UBND huyện, huyện ủy hội trường, trụ sở các ngành, bưu điện, công an, Huyện đội, thuế, quản lý thị trường, tòa án... giữ nguyên tại khu vực hiện hữu của huyện thuộc thị trấn Yên Mỹ; Chi nâng cấp đáp ứng nhu cầu sử dụng, cải tạo cảnh quan xung quanh góp phần hoàn chỉnh thẩm mỹ đô thị. Trung tâm hành chính cấp xã: Gồm trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND xã, trụ sở công an, bưu điện văn hóa xã ... được bố trí hoặc cải tạo theo đồ án quy hoạch nông thôn mới đã được phê duyệt.

- Trung tâm thương mại - dịch vụ: Định hướng xây dựng các chợ đầu mối, mỗi khu có diện tích khoảng 7 - 10ha, được bố trí tại các đầu mối giao thông chính, tại các trung tâm đô thị như thị trấn Yên Mỹ và trung tâm các cực phát triển.

- Trung tâm giáo dục, đào tạo: Xây dựng hoàn chỉnh các dự án các trường đại học đang xây dựng hoặc đã có chủ trương như trường Hải quan, đại học Công Đoàn cơ sở 2. Nâng cấp các trường cao đẳng cũ trong huyện

- Trung tâm văn hóa: Hoàn thành tổ hợp trung tâm văn hóa cấp huyện tại khu vực phía Bắc thị trấn bao gồm nhà văn hóa – hội trường kết hợp với công viên cây xanh, quảng trường, công viên giải trí, nhà tưởng niệm liệt sỹ... theo quy hoạch chung thị trấn Yên Mỹ đã được phê duyệt.

- Trung tâm y tế: Nâng cấp bệnh viện đa khoa huyện hiện hữu đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ theo nhu cầu phát triển dân số.

- Trung tâm thể dục thể thao: Quy hoạch khu trung tâm TDTT huyện có vị trí giáp đường QH số 4 và tiến tới phát triển thành tổ hợp văn hóa – thể dục thể thao – giải trí, với mục tiêu phục vụ các hoạt động thể dục thể thao quần chúng, thể thao thương mại, thể thao thành tích cao của nhân dân trong huyện. Trung tâm TDTT cấp xã được bố trí trong các khu trung tâm tổng hợp cấp các xã.

- Các khu công viên cây xanh: Phát triển hệ thống công viên cây xanh theo nguyên tắc tập trung tại các khu vực đô thị, phân tán tại các khu nông thôn. Hệ thống cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn từ 6 - 8m²/ng (Tiêu chuẩn của đô thị loại IV).

6.5 Các khu vực bảo vệ cảnh quan, môi trường

- Vùng dọc theo 2 bên sông Bắc Hưng Hải: Đây là vùng rộng với khoảng 500ha triển sông được xây dựng khu sản xuất nông nghiệp và sinh thái. Quan điểm về không gian kiến trúc cảnh quan là tạo môi trường sinh thái - cảnh quan cho khu vực và là hành lang phân định tính chất của vùng.

- Vùng dọc theo 2 bên đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng: Đây là tuyến cảnh quan nhân tạo được hình thành bởi các nhân tố như: Kiến trúc các khu công nghiệp, hành lang cây xanh dọc theo 2 bên đường, các trang thiết bị kỹ thuật dọc theo tuyến đường. Các khu vực này được thiết kế hài hòa theo nguyên tắc tuyến điểm tạo điểm nhấn, có nét biểu trưng cần được kiểm soát nghiêm ngặt về thiết kế.

- Vùng bảo tồn các khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh: Đây là vùng cần được bảo tồn, bảo vệ nguyên vẹn hiện trạng, hạn chế việc xây dựng quá nhiều các công trình kiến trúc mới gây mất đi giá trị lịch sử và tự nhiên vùng. một số công trình khu di tích như: Khu bảo tồn di tích Hải Thượng Lãn Ông, Khu Tưởng niệm Tổng Bí Thư Nguyễn Văn Linh, đình Cảnh Lâm thuộc làng cổ Việt nay là thôn Cảnh lâm, xã Tân Việt.

7. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

***Giao thông đối ngoại:**

Phát triển hệ thống giao thông đối ngoại bằng đường bộ trên cơ sở nâng cấp các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ cũ, các tuyến giao thông liên vùng theo các dự án đã và đang thực hiện.

Các tuyến đường giao thông đối ngoại gồm: Cao tốc Hà Nội – Hải Phòng; đường nối 2 cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình; Quốc lộ 5, Quốc lộ 39A; Các tuyến đường tỉnh: ĐT.380, ĐT.382, ĐT.376, ĐT.379, ĐT 381.

*** Đường đô thị:**

- Đường trục chính đô thị: Bao gồm các tuyến xuyên tâm, liên kết các cực phát triển của các đô thị. Mặt cắt đường được thiết kế từ 38 - 77m gồm 4 - 6 làn xe chạy, dải phân cách giữa rộng 3 - 8m, vỉa hè rộng từ 5 - 12m.

- Đường vành đai đô thị: Quy hoạch bổ sung một số tuyến trên cơ sở cải tạo hiện trạng hoặc xây dựng mới để hoàn thiện cấu trúc giao thông của các đô thị. Các tuyến được thiết kế mặt cắt từ 25 - 34m.

- Đường khu vực: Có vai trò kết nối giao thông giữa các khu chức năng với các đường trục chính đô thị. Đường khu vực được thiết kế với các mặt cắt từ

17,5 - 24m.

*** Đường ngoài đô thị:**

Gồm các tuyến trục chính của vùng ngoài đô thị, phục vụ các vùng sản xuất nông nghiệp và dân cư nông thôn, trong các cơ sở kinh tế tập trung như khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch...vv. Tiêu chuẩn thiết kế điển hình cho các tuyến này là đường cấp III và cấp IV đồng bằng có mặt cắt ngang điển hình nền mặt đường từ 11,5 - 18,5m, trồng cây xanh 2 bên đường tạo cảnh quan đô thị và có hành lang an toàn đường bộ.

*** Đường sắt:**

- Phát triển tuyến đường sắt nội tỉnh theo quy hoạch định hướng của Quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2011 - 2020, định hướng đến năm 2030; Quy hoạch hệ thống đường sắt, ga đầu mối vùng thủ đô Hà Nội (Đã được phê duyệt).

*** Công trình đầu mối giao thông:**

- Bến xe, ga đường sắt: Xây dựng mới 2 bến xe gồm: Bến xe giáp nút giao Quốc lộ 39 và đường nối 2 đường cao tốc tại xã Minh Châu - Yên Mỹ (Quy hoạch mới). Bến xe giáp Quốc lộ 39A tại xã Tân Lập – Yên Mỹ (Theo Quy hoạch chung đô thị Phố Nối).

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải Hưng Yên giai đoạn 2011-2020 và định hướng đến năm 2030 thì quy hoạch mới có bến xe Trung Hưng loại 2, Bến xe Yên Phú loại 4 và hiện trạng Bến xe Cống Tráng loại 5.

- Cầu đường bộ: Nâng cấp các cầu hiện trạng theo các tuyến giao thông trong khu vực theo các chương trình dự án đã được hoạch định theo các khu vực hoặc theo mạng lưới của tỉnh.

7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

Giải pháp chung về san nền là quy định các mốc khống chế cho từng khu vực, việc thực hiện quy hoạch còn phải xem xét cụ thể cho từng khu vực trên cơ sở điều kiện thực tế và các quy hoạch thành phần đã được thực hiện từ trước. Khu vực phát triển các đô thị, đô thị Yên Mỹ, xã Tân Việt, Yên Phú và Minh Châu có cao độ san nền khống chế $\geq +3,5m$, các khu vực còn lại cao độ san nền khống chế $\geq +3,0m$. Hướng dốc ra sông Bần Vũ Xá, sông Bắc Hưng Hải, sông Từ Hồ, Chùa Ròng, Kim Ngưu, sông Trung.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

Phương án quy hoạch:

- Đối với khu vực phát triển đô thị: Khu vực thị trấn Yên Mỹ hiện nay đã có một số tuyến thoát nước chung cần cải tạo, nạo vét khơi thông dòng chảy tới

các điểm xả ra nguồn, tại các điểm xả phải có các giếng tách nước thải để thu gom nước thải về trạm xử lý. Tại các khu vực chưa có hệ thống thoát nước, xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng.

- Đối với các khu công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng.

- Đối với khu vực các xã: Thoát nước chung ra các sông, kênh tiêu trong khu vực.

Các lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1 bao gồm các xã Giai Phạm, Nghĩa Hiệp, Liêu Xá, Ngọc Long, Tân Lập, Trung Hòa, Trung Hưng, thị trấn Yên Mỹ và một phần xã Đông Than, xã Thanh Long về phía Đông thuộc tiểu khu Bắc Kim Sơn. Nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Bắc Hưng Hải, sông Bần, Cầu Treo và các kênh tiêu chính Ba Xã, Nghĩa Trang, Quần Ngọc, Trung Đạo...

- Lưu vực 2 bao gồm các xã Tân Việt, Lý Thường Kiệt thuộc tiểu khu Ân Thi đường 39. Nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Bắc Hưng Hải, sông Trung và các Kênh tiêu chính của các TB Cảnh Lâm, Từ Dương, Lục Điền, Đông Tràng, Làng Ngà.

- Lưu vực 3 bao gồm các xã Yên Phú, Yên Hòa, Minh Châu, Việt Cường, Hoàn Long, một phần xã Đông Than và xã Thanh Long thuộc tiểu khu Châu Giang. Nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Đồng Quê, Ngưu Giang, Từ Hồ - Sài Thị, Thái Nội, Đông Than và các kênh tiêu chính của các TB Thụy Lâm, Tân Long, Chùa Rối, Đông Than 1, Xóm Chùa, hệ thống kênh KT1, KT2 TB Minh Châu, sông Tam Bá Hiến.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu vực đến năm 2028 là: 68.957 m³/ngđ dự báo đến năm 2035 là: 99.086 m³/ngđ.

- Hiện tại nguồn nước sạch trong huyện chủ yếu được cấp từ trạm cấp nước: trạm Phố Nối, trạm Yên Mỹ, trạm Lý Thường Kiệt, trạm của khu công nghiệp Dệt may, trạm Yên Phú, trạm Thăng long và trạm Trung Hưng, với tổng công suất 16.210 m³/ngđ cấp nước cho 15/17 xã và CCN trong huyện. Với công suất trên chỉ đảm bảo nhu cầu dùng nước hiện nay của huyện. Do vậy, trong tương lai để đảm bảo 100% dân số và CCN trong huyện được cấp nước sạch tập trung cần phải cải tạo, nâng cấp công suất các trạm cấp nước hiện nay theo từng giai đoạn phát triển và xây dựng mới các trạm cấp nước.cụ thể như sau:

+ Nâng cấp công suất nhà máy cấp nước Yên Mỹ từ 1.920m³/ngđ lên 29.000 m³/ngđ vào năm 2028, đến năm 2035 là 45.000m³/ngđ. Trạm này cấp nước cho đô thị Yên Mỹ và KCN và đô thị Vigracera, KCN Yên Mỹ.

+ Nâng cấp công suất nhà máy cấp nước Lý Thường Kiệt từ 2.300m³/ngđ lên 10.000m³/ngđ vào năm 2035. Trạm này cấp nước cho xã Lý Thường Kiệt,

Tân Việt, Minh Châu và Khu Thành phố công nghiệp Hưng Yên.

+ Nâng cấp công suất nhà máy cấp nước Dệt May từ $5.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ lên $12.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ vào năm 2028, đến năm 2035 là $25.000\text{m}^3/\text{ngđ}$. Trạm này cấp nước cho KCN Dệt May.

+ Nâng cấp công suất nhà máy cấp nước Yên Phú từ $1.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ lên $5.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ vào năm 2028 và giữ nguyên công suất đến năm 2035. Trạm này cấp nước cho xã Yên Hòa, Yên Phú và Hoàn Long và KCN lân cận.

+ Nâng cấp công suất nhà máy cấp nước Trung Hưng từ $1.190\text{m}^3/\text{ngđ}$ lên $4.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ vào năm 2028 và giữ nguyên công suất đến năm 2035. Trạm này cấp nước cho xã Trung Hưng và Thanh Long.

+ Nâng cấp công suất nhà máy cấp nước Thăng Long từ $4.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ lên $8.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ vào năm 2035. Trạm này cấp nước cho xã Trung Hòa, Ngọc Long, thôn Hòa Xuyên xã Tân Lập và KCN Thăng Long.

+ Tiếp tục khai thác trạm cấp nước Phố Nối để cấp cho các xã Giai Phạm, Liêu Xá, Tân Lập.

+ Xây mới nhà máy cấp nước Đồng Than, công suất đến 2028 là $3.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ và giữ nguyên công suất đến năm 2035. Trạm này cấp nước cho xã Đồng Than và các KCN lân cận.

+ Xây mới nhà máy cấp nước Việt Cường, công suất đến 2028 là $3.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ và giữ nguyên công suất đến năm 2035. Trạm này cấp nước cho xã Việt Cường và các KCN lân cận.

7.4. Định hướng cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu vực đến năm 2028 là 235,5MVA, định hướng đến năm 2035 là 356,3MVA.

- Nguồn điện cung cấp cho huyện Yên Mỹ được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua các đường dây 220 kV, 110 kV và trạm biến áp 220 kV, 110 kV, như sau:

+ Trạm biến áp 220 kV: Phố nổi công suất 220/110/22 kV-2x250 MVA; Phố Nối NC công suất 220/110/22 kV-2x250 MVA; Yên Mỹ công suất 220/110/22 kV-2x250 MVA; Kim Động công suất 220/110/22 kV-2x250 MVA.

+ Trạm biến áp 110 kV: Yên Mỹ công suất 110/35/22 kV-2x63 MVA; Yên Mỹ 2 công suất 110/35/22 kV-2x63 MVA; Giai Phạm công suất 110/35/22 kV-3x63 MVA; Ngọc Long công suất 110/35/22 kV-2x63 MVA; Khoái Châu công suất 110/35/22 kV-2x63 MVA; Văn Giang công. suất 110/35/22 kV-2x63 MVA; Văn Giang 2 công suất 110/35/22 kV-2x63 MVA; Kim Động công suất 110/35/22 kV-2x63 MVA.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

Tổng lượng nước thải phát sinh trong khu vực quy hoạch đến năm 2028 khoảng 41.840m³/ngđ, đến năm 2035 khoảng 60.600m³/ngđ.

Phương án thoát nước thải:

- Đối với các khu đã có hệ thống thoát nước chung (Thị trấn Yên Mỹ), xây dựng hệ thống cống bao, giếng tách nước thu gom nước thải về trạm xử lý kết hợp với nâng cấp cải tạo đường cống, rãnh.

- Đối với các dự án đã và đang thực hiện trong huyện hệ thống thoát nước thải phải đấu nối với hệ thống thoát nước thải quy hoạch để thuận tiện trong quản lý và kiểm soát về môi trường.

- Đối với các khu vực xây dựng mới, mở rộng hoặc chưa có hệ thống thoát nước, xây dựng hệ thống thoát nước riêng dẫn nước thải về trạm xử lý.

- Đối với các khu công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng và các trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu.

- Các xã trong huyện: Xây dựng hệ thống thoát nước chung. Nước thải của khu dân cư, các công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình sẽ được thoát ra các hồ sinh học trước khi xả ra sông, kênh mương trong khu vực.

b) Chất thải rắn (CTR):

Tổng lượng chất thải phát sinh trong khu vực quy hoạch đến năm 2028 khoảng 160 tấn/ngđ, đến năm 2035 khoảng 186 tấn/ngđ.

Định hướng sẽ thu gom toàn bộ rác thải sinh hoạt trong huyện về xử lý tập trung tại khu xử lý rác Đại Đồng huyện Văn Lâm. CTR công nghiệp cần tận thu các phế liệu để tái chế, nhằm làm giảm khối lượng CTR cần vận chuyển và xử lý. Phần còn lại được chuyển đến xử lý tại khu xử lý CTR Đại Đồng huyện Văn Lâm.

c) Nghĩa trang:

- Về nguyên tắc, tất cả các nghĩa trang hiện có cần thiết phải di chuyển ra khỏi đô thị, tuy vậy do các điều kiện thực trạng, việc này cần làm từng bước gắn với giải pháp công viên hóa cho các nghĩa trang đã có trong đô thị. Các nghĩa trang tại khu vực các thôn, xã cần phải được phân loại, phải ngừng chôn lấp đối với các khu không đạt các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường, có ảnh hưởng đến các chương trình kế hoạch phát triển của các địa phương.

- Dự kiến xây dựng 01 nghĩa trang tập trung cho huyện có vị trí tại xã Thanh Long.

IV. KẾT LUẬN:

Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2028, tầm nhìn đến năm 2035 được tổ chức lập, thẩm định tuân thủ quy định Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày

06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và các quy định về quy hoạch xây dựng hiện hành.

Hồ sơ quy hoạch kèm theo Tờ trình của chủ đầu tư và Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng 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 kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Yên Mỹ;
- Cty CP tư vấn và thiết kế Kiến trúc Việt Nam;
- Phòng QH-KT^D; *sh*
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHỤ GIÁM ĐỐC



Lưu Văn Dương

Người ký: Sở Xây dựng
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên
Thời gian ký: 27.12.2019 09:11:49

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **11** /BC - SXD

Hung Yên, ngày **07** tháng **01** năm **2020**

BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án Chợ và hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thương mại Như Quỳnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V	Số: 349
YÊN	Ngày: 09 / 01 / 2020
ĐEN	Chuyên: D.Ư
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 47/2019/CV-PA ngày 03/12/2019 của Công ty TNHH Phương Anh về việc: Điều chỉnh bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chia lô thuộc dự án Chợ và hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thương mại Như Quỳnh. Sau khi nghiên cứu nội dung công văn và hồ sơ có liên quan đến dự án, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh như sau:

Dự án đầu tư xây dựng Chợ và hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thương mại Như Quỳnh do Công ty TNHH Phương Anh làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 29/3/2013; Bản đồ quy hoạch chia lô chỉnh lý đã được Sở Xây dựng thẩm định, chấp thuận ngày 24/4/2017. Ngày 23/01/2019, UBND tỉnh Hưng Yên có Quyết định số 14/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung tại Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000652 ngày 29/10/2014 cấp cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Tới nay, trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu xây dựng hệ thống thoát nước cho khu dân cư hiện hữu tại khu vực, Công ty TNHH Phương Anh đề nghị được điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết với nội dung đề xuất như sau: **Giảm diện tích đất các lô đất ở (ký hiệu O-LK4 và O-LK5) và giảm diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT); dành đủ diện tích đất xây dựng hệ thống thoát nước cho khu vực dân cư hiện có tiếp giáp phía Tây Nam dự án.**

Các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực sau khi điều chỉnh như sau:

STT	Loại đất	Diện tích đã duyệt (m ²)	Diện tích điều chỉnh (m ²)	Diện tích giảm (m ²)
1	Đất ở	2.950,0	2.834,2	115,8
	O-LK4	912,5	837,2	75,3
	O-LK5	2.037,5	1.997,0	40,5
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	613,4	564,5	48,9
	Tổng	3.563,4	3.398,7	164,7

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết như đề nghị của Công ty TNHH Phương Anh là phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương (theo nội dung Báo cáo số 336/BC-UBND ngày 29/10/2019 của UBND huyện Văn Lâm), không làm ảnh hưởng tới tính chất định hướng phát triển, chức năng, quy mô và giải pháp quy hoạch của dự án.

Khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh, Công ty TNHH Phương Anh phải lập bản vẽ mặt bằng quy hoạch chi tiết chia lô điều chỉnh, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, trình Sở Xây dựng xem xét, chấp thuận, làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND huyện Văn Lâm;
- Cty TNHH Phương Anh;
- Phòng QH-KTth; *th*
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC



Lương Anh Tuấn

Người ký: Sở Xây dựng
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên
Thời gian ký: 07.01.2020 11:27:06 +08:00