

Số: **99** /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày **12** tháng 6 năm 2019

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: <b>0482</b>	
Ngày: <b>12</b> / <b>6</b> / <b>2019</b>	
Chuyên: <b>Đ.Đ.Đ.Đ.Đ.Đ.</b>	
Lưu hồ sơ:	

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017

Căn cứ Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 11/7/2018 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát, Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group đã chỉ đạo đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch (Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam), tổ chức lấy ý kiến tổ chức có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch.

Đến nay, sau khi nghiên cứu hồ sơ nhiệm vụ lập quy hoạch gửi kèm theo Tờ trình số 05/TTr ngày 22/5/2019 của Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group, Sở Xây dựng thẩm định, kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt nhiệm vụ lập 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;

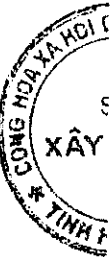
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc 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 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang;

Căn cứ Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 11/7/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát;



## **II. Thành phần, quy cách hồ sơ:**

Thành phần thuyết minh và bản vẽ quy hoạch tương đối 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group.

**3. Mục tiêu đồ án:**

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch khu ở đô thị có kiến trúc hiện đại, không gian chức năng đô thị phù hợp, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, môi trường sinh thái thuộc khu vực trung tâm huyện.

- Làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình khác.

**4. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch:**

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát được thực hiện trên địa phận quản lý của thị trấn Văn Giang và xã Cửu Cao, huyện Văn Giang. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang

- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch đô thị.

- Phía Đông giáp: Kênh Tây.

- Phía Tây giáp: Hồ cảnh quan và khu hành chính huyện Văn Giang.

**5. Quy mô dân số và đất đai:**

Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 900 người.

Quy mô đất đai: Quy mô đất thực hiện dự án khoảng 3,8ha

## **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 tiết, đảm bảo các thông số đã được phê duyệt tại Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 26/9/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

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

\* Yêu cầu về tổ chức quy hoạch không gian, kiến trúc:

- Quy hoạch khu đô thị có không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hạ tầng đồng bộ và kết nối hài hòa với khu vực xung quanh và các dự án đầu tư xây dựng liền kề, nhằm tạo cảnh quan kiến trúc đô thị đẹp với không gian phù hợp và sử dụng đất tiết kiệm.

- Xác định khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

\* Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

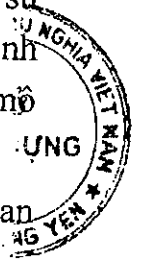
- Xác định tổng nhu cầu sử dụng nước sạch, công suất điện, tổng lượng nước thải, rác thải. Tính toán nguồn cấp nước, cấp điện. Đề xuất quy hoạch mạng lưới cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, mạng lưới điện.

\* Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường, đề xuất giải pháp, tiêu chí bảo vệ môi trường; đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

## **8. Thành phần hồ sơ sản phẩm:**

Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.



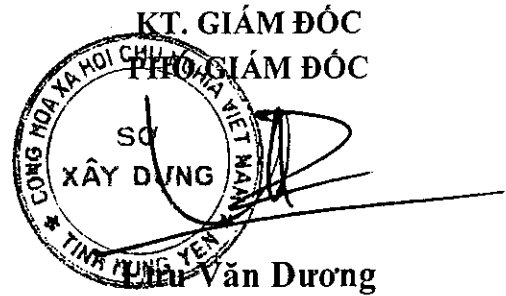
## 9. Kết luận và kiến nghị:

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát sau khi được UBND tỉnh phê duyệt; Chủ đầu tư lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch, tiến hành lấy ý kiến nhân dân trong khu vực và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đảm bảo đúng yêu cầu về quy trình, quy cách các quy định về QHXD hiện hành. Đồ án điều chỉnh quy hoạch sau khi hoàn chỉnh gửi về Sở Xây dựng, thông qua Hội đồng KT-QH tỉnh xem xét, cho ý kiến trước khi hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

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

### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Văn Giang;
- Phòng QH-KT<sup>D</sup>;
- Lưu VT.



Số: **96** /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày **14** tháng 6 năm 2019

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
<b>ĐẾN</b>	Số:..... <b>Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy kéo sợi Trà Lý</b>
	Ngày:...../...../201.....
	Chuyển:.....
	Lưu hồ sơ:.....

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

*Đề nghị UBND tỉnh Hưng Yên*  
*từ Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng Yên đã được UBND tỉnh Hưng Yên*  
*đồng ý về chủ trương cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy kéo*  
*sợi Trà Lý tại Quyết định chủ trương đầu tư số 54/QĐ-UBND ngày 13/3/2017*  
*và Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 15/5/2019. Sau khi được đồng ý chủ*  
*trương, Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng Yên đã phối hợp với đơn vị tư vấn là*  
*Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Thành Hưng tổ chức lập Quy hoạch chi*  
*tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy kéo sợi Trà Lý.*

Qua xem xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy kéo sợi Trà Lý kèm theo Tờ trình số 01/TTr-TLHY ngày 27/5/2019 của Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng Yên về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo 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 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 54/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 và Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cho Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng Yên chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất tại xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy kéo sợi Trà Lý.

## **II. Thành phần, quy cách hồ sơ:**

Thành phần thuyết minh và bản vẽ quy hoạch cơ bản đảm bảo yêu cầu theo 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy kéo sợi Trà Lý.

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng Yên.

**3. Mục tiêu và quy mô dự án:**

3.1 Mục tiêu:

Hình thành nhà máy sản xuất các loại sợi chất lượng cao, kéo sợi hoàn chỉnh góp phần thúc đẩy công nghiệp hóa – hiện đại hóa, cung cấp nguyên phụ liệu cho ngành dệt may Việt Nam, tạo thêm việc làm mới cho lao động địa phương, góp phần dịch chuyển cơ cấu kinh tế nông thôn và tăng trưởng sản xuất công nghiệp.

3.2. Quy mô:

Nhà máy kéo sợi Trà Lý có quy mô 9.300 tấn/năm

**4. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

Phạm vi Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy kéo sợi Trà Lý được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Hành lang đường nối 2 cao tốc;
- Phía Đông Nam giáp: Đường giao thông và mương thủy lợi;
- Phía Tây Nam giáp: Đường giao thông và sông Điện Biên;
- Phía Tây Bắc giáp: Đất canh tác.

**5. Quy mô đất đai :**

Khu vực lập quy hoạch chi tiết dự án Nhà máy kéo sợi Trà Lý có quy mô khoảng 80.000m<sup>2</sup>. (theo Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của

UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng Yên chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất tại xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án Nhà máy kéo sợi Trà Lý và Trích lục giao đất của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 03/01/2018).

Cơ cấu sử dụng đất của đồ án cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất điều hành – dịch vụ công nghiệp	2.335	2,91	5
2	Đất xây dựng công nghiệp	49.295	61,61	3
3	Đất cây xanh	9.436	11,79	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	375	0,46	2
5	Đất giao thông	18.559	23,23	
<b>Tổng cộng</b>		<b>80.000</b>	<b>100</b>	

Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Các chỉ tiêu sử dụng đất như: tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng của dự án sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình theo quy định.

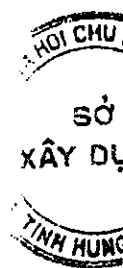
#### **6. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng:**

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng của Nhà máy được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng của Nhà máy được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ kết nối với giao thông đối ngoại là đường nối 2 cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho quá trình sử dụng.

- Khu điều hành, dịch vụ với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí ở khu vực phía Đông Bắc của Nhà máy, tiếp giáp cổng ra vào, thuận tiện về giao thông, quan sát và là điểm nhấn kiến trúc.

- Các lô đất xây dựng kho, xưởng sản xuất bố trí song song với trục đường nối 2 cao tốc. Các nhà kho, xưởng sản xuất được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan và tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.



- Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Tây khu đất, tiếp giáp đường giao thông và sông Điện Biên, thuận tiện cho việc thoát nước sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường theo quy định.

Các khu chức năng khác như: khu cây xanh, khu xử lý kỹ thuật, trình bày trên bản vẽ, phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch của Nhà máy kéo sợi, đảm bảo tính khả thi của dự án.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1. Giao thông:**

Đường nối 2 cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình là đường giao thông đối ngoại chính, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được phê duyệt.

Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt điển hình như sau:

+ Đường trục chính hướng Bắc Nam và Đông Tây kết nối các khu chức năng của dự án có chiều rộng mặt đường  $B_m=10m$  (ký hiệu là mặt cắt 5-5).

+ Đường nội bộ của dự án song song với đường gom đường nối 2 cao tốc có chiều rộng mặt đường  $B_m=7,50m$  (ký hiệu là mặt cắt 1-1 và 2-2).

Mặt cắt ngang các tuyến đường khác có chiều rộng mặt đường tối thiểu là 7,5m, thống nhất như bản đồ quy hoạch giao thông.

### **7.2. San nền, thoát nước mặt:**

San nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ san nền từ +3,78 đến +3,9m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,1%, đảm bảo thoát nước tự nhiên cho dự án.

Cao độ khống chế san nền bằng cao độ mép đường nội bộ trong khu nhà máy.

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 theo các trục đường chính, sau đó xả ra sông Điện Biên tiếp giáp phía Tây Nam của dự án.

### **7.3. Cấp nước:**

Tổng nhu cầu cấp nước cho Nhà máy khoảng  $Q=110m^3/ngđ$ . Nguồn nước cấp nước cho khu vực lập quy hoạch dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung của khu vực.

Nguồn nước cấp cho hệ thống cứu hỏa được lấy từ hồ nước cảnh quan và sông Điện Biên bên ngoài dự án.



Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước riêng hoàn toàn giữa: cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường.

Các tuyến ống cấp nước cứu hỏa chính được thiết kế mạng vòng. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.7 m (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và trị trí van, tê, cút có bố trí gổĩ đỡ BTCT.

#### 7.4. Cấp điện và chiếu sáng:

Tổng nhu cầu cấp điện cho Nhà máy khoảng 985kW.

Nguồn điện cấp điện cho khu vực dự án được lấy từ đường dây trên không 22kV tại khu phía Tây Bắc dự án. Điểm đầu dự kiến: Lộ 475 E28.6.

#### 7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng  $Q=110m^3/ngđ$ .

Nước thải sinh hoạt trong khu nhà điều hành được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại; nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại các nhà xưởng; sau đó được thu gom vào hệ thống thoát nước thải dẫn về khu xử lý nước thải đặt tại phía Tây của dự án. Nước thải của dự án sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định hướng thoát ra vị trí theo thỏa thuận đầu nối với cơ quan quản lý.

Rác thải được thu gom thủ công, về điểm tập kết trong Nhà máy, từ đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

### IV. Kết luận và kiến nghị:

#### 4.1. Kết luận:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy kéo sợi Trà Lý sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, chủ đầu tư lập quy hoạch phối hợp với chính quyền địa phương triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ để tiến hành các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành; quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ dự án.

#### 4.2. Kiến nghị:

Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng dọc tuyến đường bộ nối 2 cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình đã được phê duyệt, tại đoạn tuyến qua khu đất dự án Nhà máy kéo sợi Trà Lý thì mặt cắt ngang tuyến đường nối 2 cao tốc có bố trí dải cây xanh cách ly 50m ở hai bên tuyến đường. Do chiều rộng khu đất từ đường nối 2 cao tốc đến sông Điện Biên ngắn. Để khai thác hiệu quả quỹ đất, đảm bảo diện tích thực hiện dự án theo Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần sợi Trà Lý Hưng

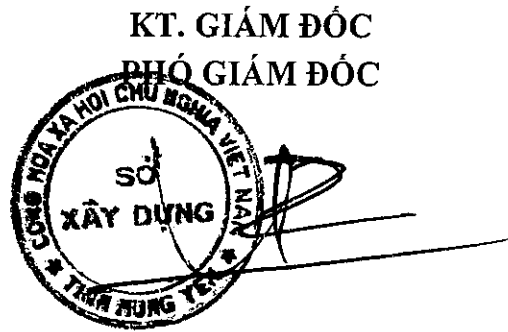


Yên chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất tại xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án Nhà máy kéo sợi Trà Lý và Trích lục giao đất của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 03/01/2018. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chấp thuận việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo hướng không bố trí dải cây xanh đoạn từ nút giao đường nối 2 cao tốc với cao tốc Chợ Bến – Yên Mỹ tới nút giao đường nối 2 cao tốc với quốc lộ 39 mới, làm căn cứ để phê duyệt đề án QHCT theo quy định hiện hành.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. *lv*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Yên Mỹ;
- Phòng QH-KT<sup>d</sup>;
- Lưu VT.



**Lưu Văn Dương**

Số: 56 /TTr-SXD

Hưng Yên, ngày 06 tháng 6 năm 2019

## TỜ TRÌNH

Về vị trí đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Hồng Châu và xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	
C.V ĐẾN	Số: 0233
	Ngày: 07/6/2019
	Chuyên: Đ. G.?
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Đề - 1074 đến UBND

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

10/2019

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư 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;

Thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố, các thị trấn huyện lỵ; Xét đề nghị của UBND thành phố Hưng Yên tại Tờ trình số 106/TTr-UBND ngày 17/5/2019; Sở Xây dựng đã xem xét các vị trí đề nghị đấu giá quyền sử dụng đất cho dân làm nhà ở, cụ thể như sau:

### Tại phường Hồng Châu, gồm 01 vị trí:

Khu đất có diện tích khoảng 21.418,6m<sup>2</sup>. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện có;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp: Dự án khu nhà ở Detech;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện có.

Khu đất nêu trên hiện đang là đất nuôi trồng thủy sản, nằm xen kẹt giữa khu dân cư hiện có của phường Hồng Châu. Căn cứ quy hoạch chung xây dựng thành phố Hưng Yên và vùng phụ cận đã được phê duyệt thì chức năng khu đất được định hướng là đất ở. Sở Xây dựng xét thấy đề nghị được đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại vị trí nêu trên là phù hợp. Khi được UBND tỉnh chấp thuận vị trí xây dựng, UBND thành phố cần khảo sát kỹ hiện trạng sử dụng đất, hệ thống hạ tầng khu vực để đề xuất phương án quy hoạch đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc cảnh quan với khu dân cư hiện hữu.

### Tại xã Liên Phương, gồm 04 vị trí:

\* Vị trí số 1: Khu đất có diện tích khoảng 3.011m<sup>2</sup>. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường giao thông;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp: Đường giao thông;
- Phía Tây giáp: Mương thủy lợi.

\* Vị trí số 2: Khu đất có diện tích khoảng 2.605,75m<sup>2</sup>. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch đô thị;
- Phía Nam giáp: Đường giao thông;
- Phía Đông giáp: Đường giao thông;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông.

\* Vị trí số 3: Khu đất có diện tích khoảng 4.050m<sup>2</sup>. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường giao thông;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp: Đường giao thông;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông.

\* Vị trí số 4: Khu đất có diện tích khoảng 3.871,61m<sup>2</sup>. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường giao thông;
- Phía Nam giáp: Hành lang đường điện và khu dân cư;
- Phía Đông giáp: Đoạn quản lý đường bộ và đường giao thông;
- Phía Tây giáp: Đất nuôi trồng thủy sản và khu dân cư hiện có.

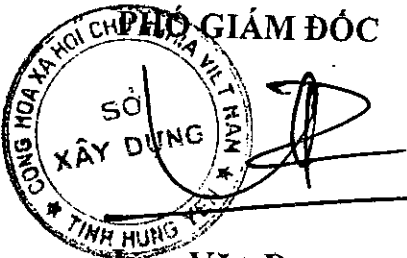
Các vị trí nêu trên hiện đang là đất canh tác, nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có của xã Liên Phương. Để đảm bảo khai thác hiệu quả cho các quỹ đất xen kẹt, Sở Xây dựng xét thấy đề nghị được đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại các vị trí nêu trên là phù hợp.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, chấp thuận./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND thành phố Hưng Yên;
- Phòng QH-KT<sup>D</sup>;
- Lưu VT

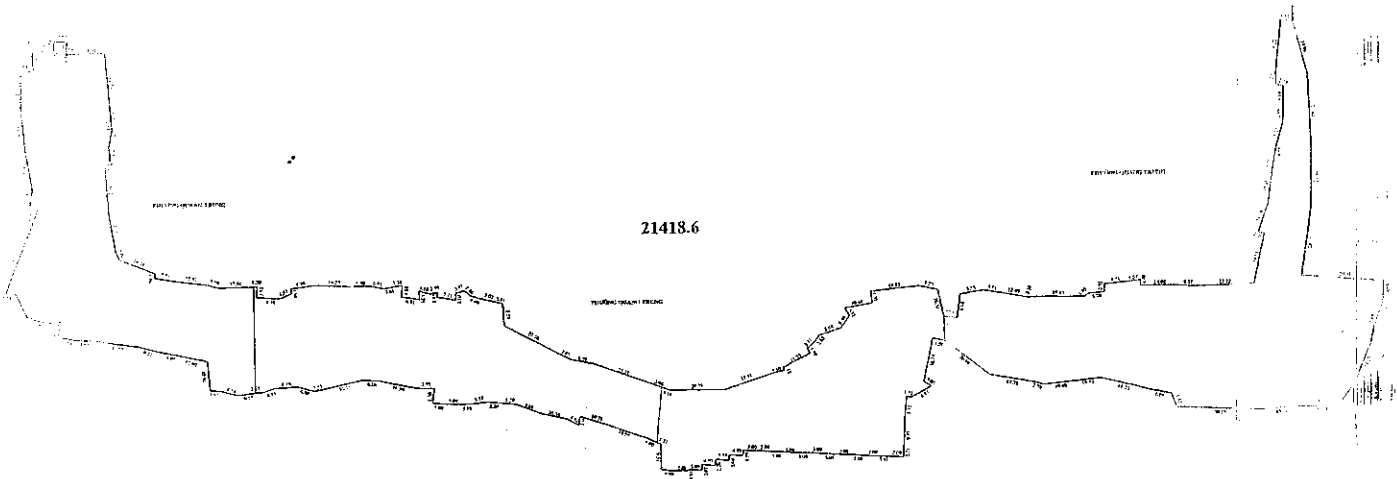
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lưu Văn Dương

# TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

in thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng để làm khu dân cư QSDĐ  
khu phố Phương Độ - Phường Hồng Châu – TP Hưng Yên  
Trích lục từ tờ bản đồ địa chính số 18, 19, 20 (BD ViLap)



STT	Số tờ	Số thửa	diện tích (m <sup>2</sup> )	Loại đất	Ghi chú
1	18	1	5.510,8	TSN	
2	19	2	4.690,2	TSN	
3	19	4	3.976,3	TSN	
4	20	2	7.241,3	MNC	
	Cộng		21.418,6		

Ngày 22 tháng 4 năm 2019  
Cơ quan địa chính

*[Handwritten signature]*  
Phan Văn Cường

Ngày 22 tháng 4 năm 2019

TM UBND phường

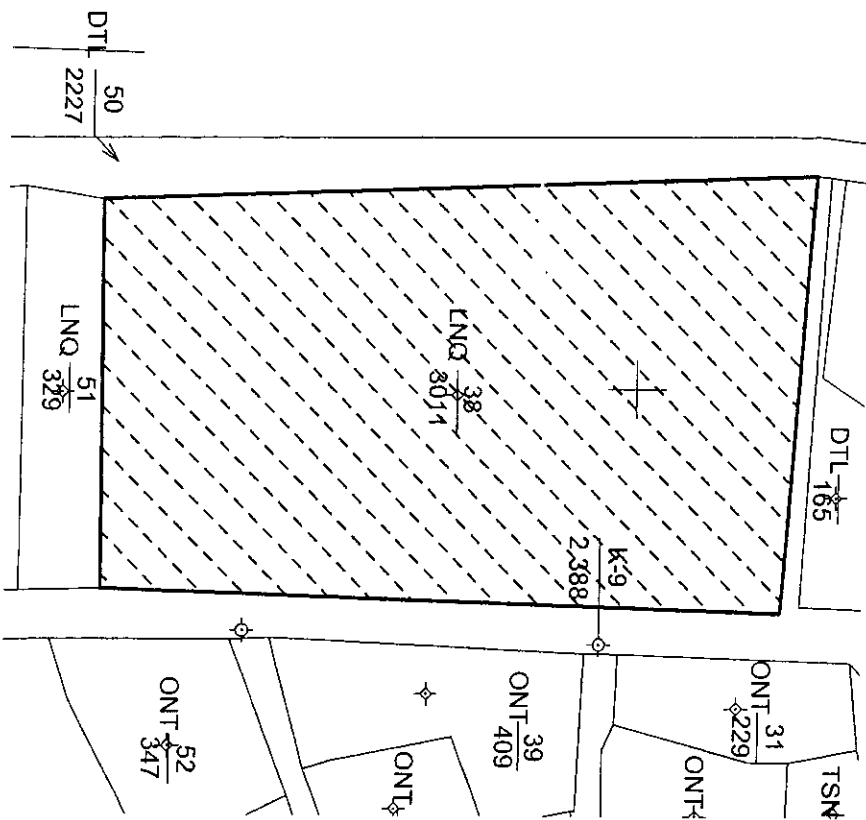
*[Handwritten signature]*  
PHÓ CHỦ TỊCH  
NGUYỄN TẤT THƯỜNG



# BẢN VẼ RANH GIỚI KHU ĐẤT DỰ ÁN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ công trình: xã Liên Phương, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

Vị trí công trình tại tờ bản đồ địa chính số 12, thửa 38



**BẢNG THÔNG KÊ DIỆN TÍCH**  
 Tổng diện tích: 3.011 m<sup>2</sup>  
 Trong đó:  
 Đất CLN : 3.011 m<sup>2</sup>

TỶ LỆ: 1/500

B

CỘNG CHỨC ĐỊA CHÍNH

Ngày.....tháng.....năm.....

.....

.....

.....

.....

.....

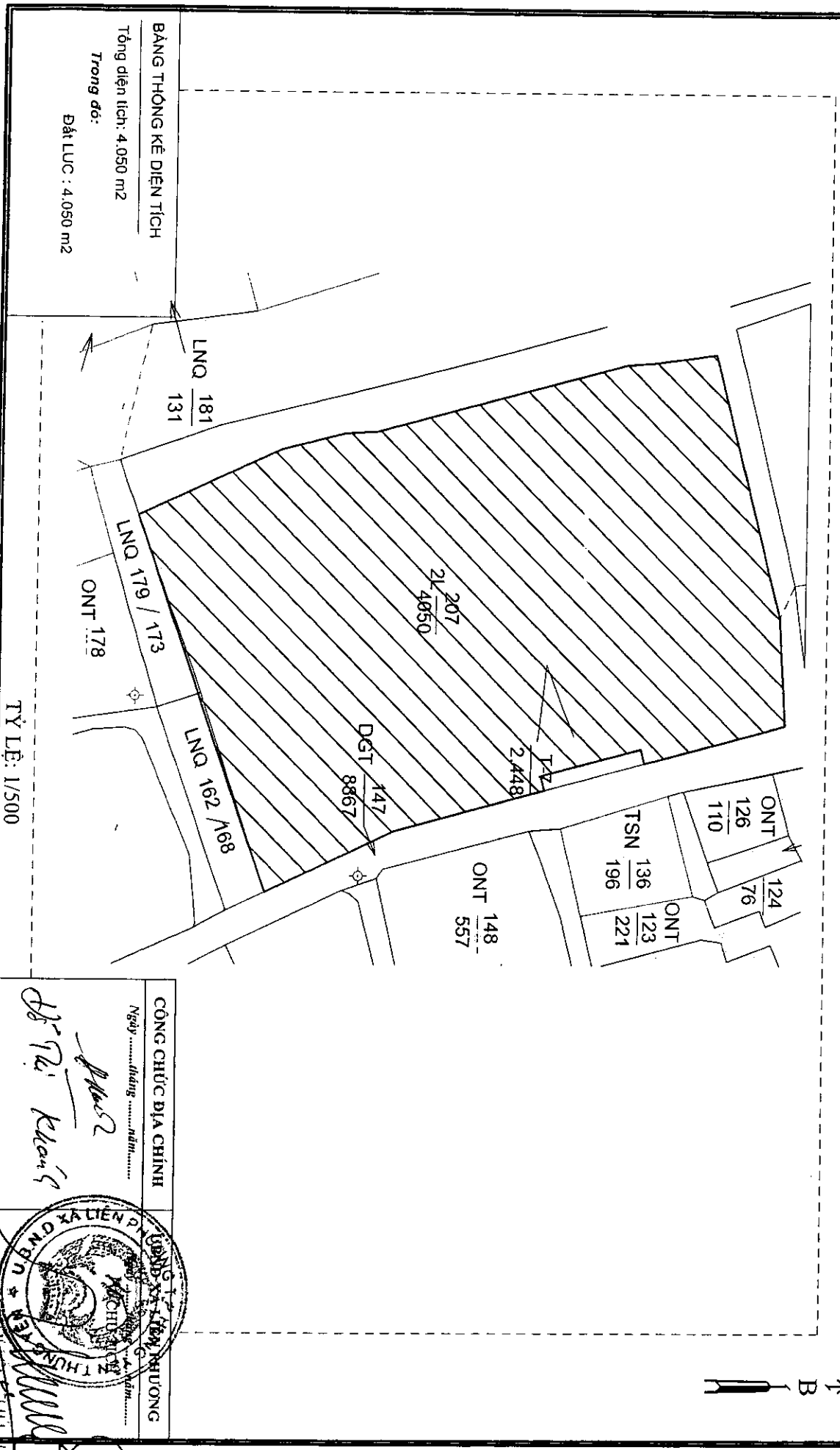
HOÀNG MINH KHUÊ





# BẢN VẼ RANH GIỚI KHU ĐẤT DỰ ÁN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ công trình: xã Liên Phương, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên  
Vị trí công trình tại tờ bản đồ địa chính số: 01, thửa 207



CÔNG CHỨC ĐỊA CHÍNH  
Ngày ..... tháng ..... năm .....

*Hoàng Minh Kiên*  
Đã Đọc Kiểm



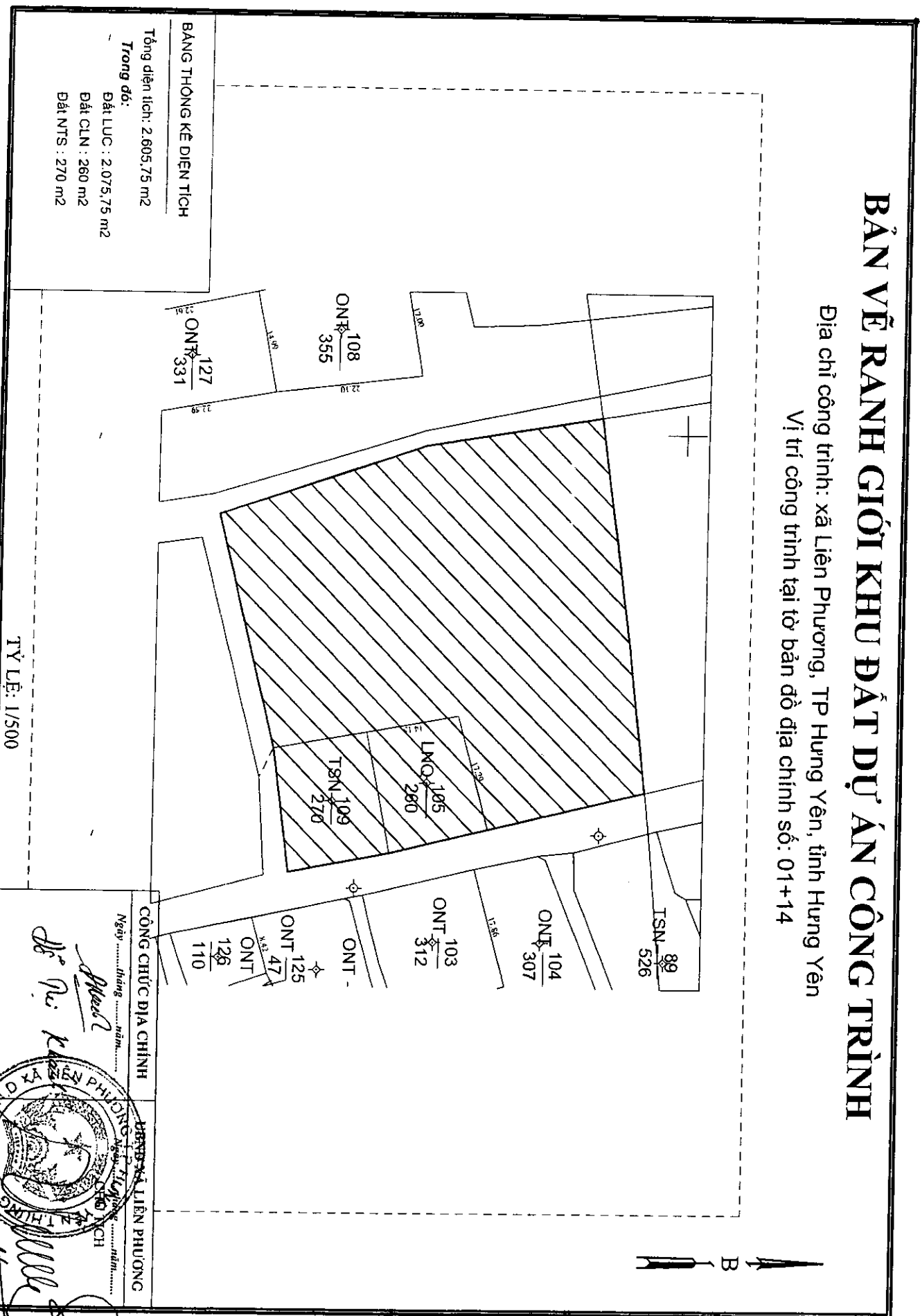
HOÀNG MINH KIẾN



# BẢN VẼ RANH GIỚI KHU ĐẤT DỰ ÁN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ công trình: xã Liên Phường, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

Vị trí công trình tại tờ bản đồ địa chính số: 01+14



### BẢNG THÔNG KÊ DIỆN TÍCH

Tổng diện tích: 2.605,75 m<sup>2</sup>  
Trong đó:  
Đất LUC : 2.075,75 m<sup>2</sup>  
Đất CLN : 260 m<sup>2</sup>  
Đất NTS : 270 m<sup>2</sup>

TỶ LỆ: 1/500

CÔNG CHỨC ĐỊA CHÍNH

HÀNH XÃ LIÊN PHƯƠNG

Ngày.....tháng.....năm.....

Ngày.....tháng.....năm.....

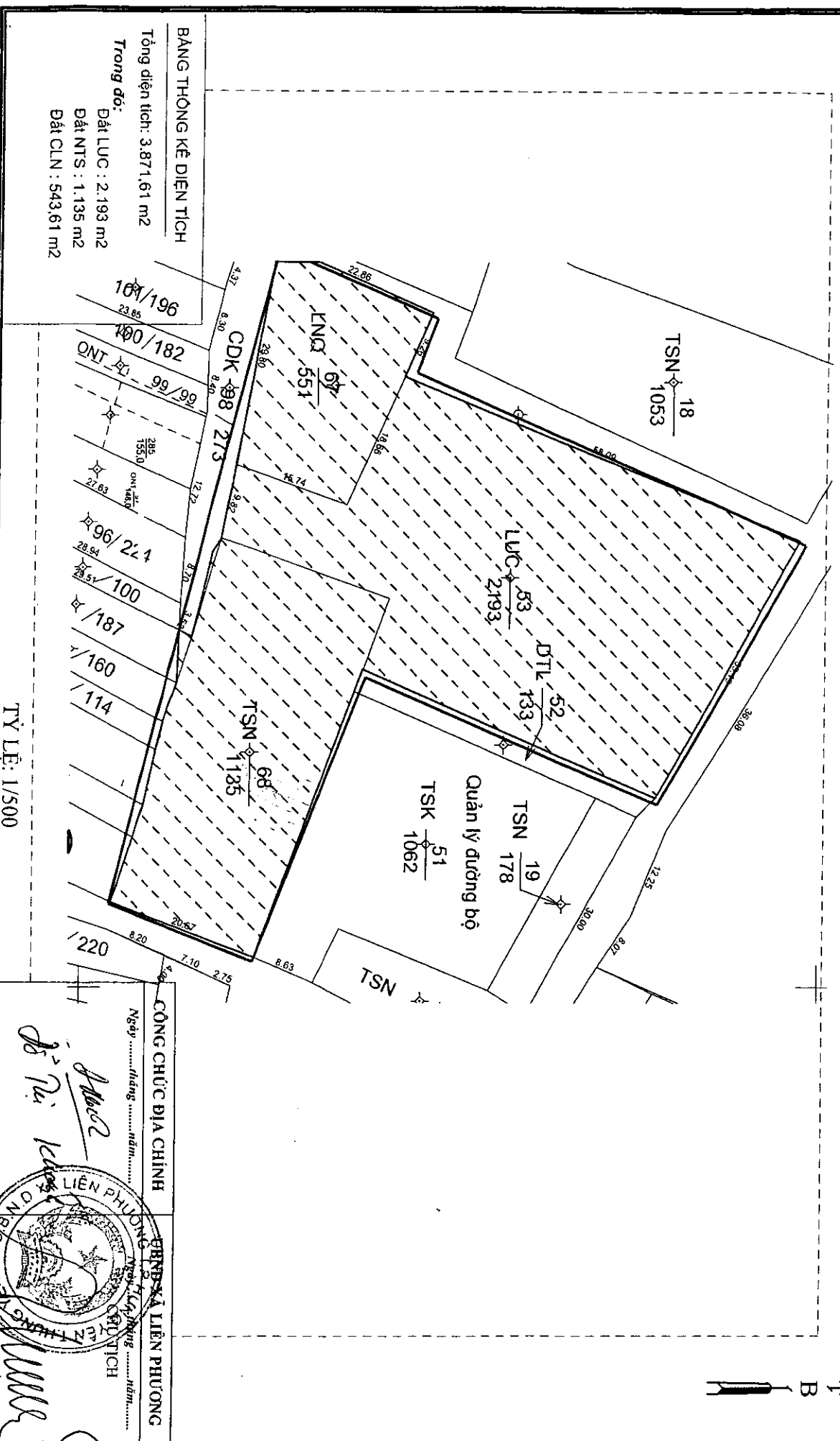
*Hoàng Minh Khuê*  
HOÀNG MINH KHUÊ





# BẢN VẼ RANH GIỚI KHU ĐẤT DỰ ÁN CÔNG TRÌNH

Địa chỉ công trình: xã Liên Phương, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên  
Vị trí công trình tại tờ bản đồ địa chính số 28, thửa 53, 67, 68



**BẢNG THÔNG KÊ DIỆN TÍCH**  
Tổng diện tích: 3.871,61 m<sup>2</sup>  
Trong đó:  
Đất LUC : 2.193 m<sup>2</sup>  
Đất NTS : 1.135 m<sup>2</sup>  
Đất CLN : 543,61 m<sup>2</sup>

CÔNG CHỨC ĐỊA CHÍNH  
Ngày ..... tháng ..... năm.....  
BẢN ĐỒ KHU ĐẤT DỰ ÁN CÔNG TRÌNH  
Xã Liên Phương, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên  
CHỦ ĐẦU TƯ  
HOANG MINH KHUÊ

HOANG MINH KHUÊ

