

UBND TỈNH HƯNG YÊN  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 655/SXD - QH

Hung Yên, ngày 06 tháng 8 năm 2019

V/v đăng ký báo cáo đồ án Quy hoạch  
vùng huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên  
tầm nhìn đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	
C.V	Số:.....
ĐẾN	Ngày: 07/8/2019
	Chuyên: E.Đ.Đ.
	Lưu hồ sơ:.....

Kính gửi: Văn phòng UBND tỉnh

UBND huyện Yên Mỹ được UBND tỉnh giao tổ chức lập đồ án Quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 tại Công văn số 2142/UBND-KT1 ngày 20/9/2016 về kế hoạch và dự toán chi phí lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Thực hiện nhiệm vụ được giao UBND huyện Yên Mỹ đã phối hợp với đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần tư vấn và thiết kế kiến trúc Việt Nam tổ chức triển khai lập đồ án quy hoạch. Tới nay hồ sơ quy hoạch cơ bản đã được hoàn thiện trên cơ sở ý kiến tham gia của Hội đồng kiến trúc quy hoạch tỉnh; các Sở, Ngành và địa phương, cộng đồng dân cư theo quy định. Sở Xây dựng đề nghị Văn phòng UBND tỉnh sắp xếp thời gian để UBND huyện Yên Mỹ (chủ đầu tư lập quy hoạch) và đơn vị tư vấn được báo cáo trước UBND tỉnh tại cuộc họp gần nhất.

Thành phần mời họp (dự kiến) gồm các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Công thương; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh.

(Gửi kèm thuyết minh tổng hợp Quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035)

Sở Xây dựng xin trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (để b/cáo);
- Phòng QH-KT<sup>D</sup>;
- Lưu VT.

**GIÁM ĐỐC**



**Lương Anh Tuấn**

Người ký: Sở Xây dựng  
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên  
Thời gian ký: 06.08.2019 11:02:52



Số: 141 /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày 15 tháng 8 năm 2019

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa**

UBND TỈNH HUNG YÊN	
<b>ĐẾN</b>	Số: <u>9607</u>
	Ngày: <u>15/8/2019</u>
	Chuyên: <u>Đ. Kiến?</u>
	Lưu hồ sơ: .....

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

*Đi - KST*  
*thực hiện*

Công ty cổ phần Ánh Khoa đã được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa tại Thông báo số 77/TB-UBND ngày 02/3/2018.

Căn cứ Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 08/11/2018, chủ đầu tư lập quy hoạch đã chỉ đạo đơn vị tư vấn lập quy hoạch; thông qua thường trực Hội đồng Kiến trúc – Quy hoạch tỉnh; tiến hành lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan về đề án quy hoạch.

Đến nay, sau khi nghiên cứu nội dung Tờ trình số 003/TTr-CTCPAK ngày 29/07/2019 của Công ty cổ phần Ánh Khoa và hồ sơ đề án quy hoạch đã hoàn chỉnh theo các ý kiến tham gia, Sở Xây dựng thẩm định, kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đề án quy hoạch với những nội dung chính sau:

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

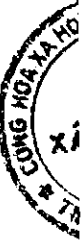
Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Sở Xây dựng được quy định tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Luật 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;

Căn cứ Thông báo số 1039-TB/TU ngày 05/02/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa;

Căn cứ Thông báo số 77/TB/UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh



Khoa của Công ty cổ phần Ánh Khoa trên địa bàn thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 18/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa.

## **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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa.

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Ánh Khoa.

**3. Mục tiêu đồ án:**

- Khai thác tiềm năng, lợi thế và các điều kiện thuận lợi của khu vực để xây dựng Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch chi tiết các khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế kiến trúc công trình và phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực

- Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình; lập và mời gọi đầu tư dự án theo quy định.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa được thực hiện trên địa bàn quản lý của thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Dự án siêu thị Lan Chi và đường tỉnh ĐT.376;

- Phía Đông Nam giáp: Đất canh tác;

- Phía Tây Bắc giáp: Dự án siêu thị Lan Chi và quốc lộ 39A;

- Phía Tây Nam giáp: Mương thủy lợi và đường nội đồng.

**5. Quy mô dân số và đất đai:**

Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch: 1912 người.

Quy mô đất đai: Diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án là 28.515,5m<sup>2</sup>. Diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

1/500 dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa có sự điều chỉnh so với nhiệm vụ đã được phê duyệt do đơn vị tư vấn khảo sát, cập nhật và xác định cụ thể ranh giới quốc lộ 39A phía Tây Bắc dự án.

#### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất dự án khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	16.061,3	56,32		
	Đất ở liền kề	9.453,5	33,15	80	5
	Đất nhà ở xã hội	6.607,8	23,17	75	15
2	Đất nhà văn hóa	900	3,16	40	3
3	Đất cây xanh	2.277,2	7,99		
4	Đất giao thông	9.277,0	32,53		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>28.515,5</b>	<b>100</b>		

Quy mô cơ cấu, tỷ lệ đất QHXD các khu chức năng đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về QHXD đáp ứng tiêu chí đô thị loại IV.

#### 7. Quy hoạch phát triển không gian và phân khu chức năng:

Định hướng phát triển không gian khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa 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.

Các khu đất xây dựng nhà liền kề được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ kết hợp với không gian cây xanh lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

Đất nhà ở xã hội là đất ở chung cư được bố trí phía Tây Nam khu đất, tiếp giáp với Quốc lộ 39A, có bán kính phục vụ tốt cho người dân.. Khu nhà ở chung cư với khoảng lùi hợp lý, kiến trúc hiện đại, tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan cho khu ở.

Khu đất xây dựng nhà văn hóa gắn với khu công viên cây xanh tập trung, thuận tiện về giao thông, phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

Các khu chức năng khác được bố trí với bán kính phục vụ hợp lý, đảm bảo nhu cầu sử dụng, được thống nhất như tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

*Lưu ý: Đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội, khi có chủ trương thực hiện phải lập mặt bằng quy hoạch tổng thể và phương án kiến trúc công trình, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các chỉ tiêu, quy định về xây dựng nhà ở xã hội, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.*

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

### *8.1. Hệ thống giao thông:*

Đường Quốc lộ 39A và đường tỉnh ĐT.376 là đường giao thông đối ngoại của dự án, quy mô tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Tuyến đường trục chính kết nối từ đường gom Quốc lộ 39A vào khu dân cư và tuyến đường trục chính từ đường tỉnh ĐT.376 vào khu dân cư có mặt cắt ngang rộng 15,5m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,5m, vỉa hè rộng 4,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

Tuyến đường quy hoạch nằm tiếp giáp ranh giới phía Tây Nam dự án theo yêu cầu của địa phương được quy hoạch mặt cắt ngang rộng 15,5m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 9,0m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

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-07).

### *8.2. San nền, thoát nước mưa:*

Phương án san nền:

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 +4,10m đến +4,60m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,2%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền (QH-06).

Phương án thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát 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 được xả ra tuyến mương thùy lợi phía Tây Nam dự án. Giai đoạn sau, nước mưa được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước mặt (QH-09).

### 8.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng  $Q = 375 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước sạch Hoàng Long. Điểm đầu nối cấp nước theo quy hoạch chung phía Tây dự án.

Mạng đường ống cấp nước trên vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng điểm tiêu thụ nước.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-08).

### 8.4. Cấp điện:

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 2.623,74kVA (trong đó nhu cầu dùng điện khu nhà ở liền kề, nhà văn hóa và chiếu sáng khoảng 393,61kVA)

Nguồn điện được lấy từ lưới điện 22kV khu vực phía Tây Bắc dự án. Xây dựng mới 01 trạm biến áp có công suất 400KVA đặt tại khu vực cây xanh tập trung. Công suất cấp điện và vị trí xây dựng trạm biến áp khu nhà ở xã hội được xác định cụ thể khi triển khai.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện cho các trạm biến áp. Mạng hạ thế: sử dụng loại cáp đồng, đi ngầm dọc theo các vỉa hè đường quy hoạch. Lưới điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Lưu ý: Cần thỏa thuận về phương án hạ ngầm tuyến đường dây điện trên không 22kV chạy qua phía Tây Bắc dự án với cơ quan quản lý điện năng.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11) và Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (QH-12).

### 8.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng  $Q = 223 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến cống PVC và cống tròn BTCT và được đầu nối với hệ thống xử lý nước thải theo quy hoạch chung.

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 1 kg/người.ngđ.

- Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của huyện.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-10).

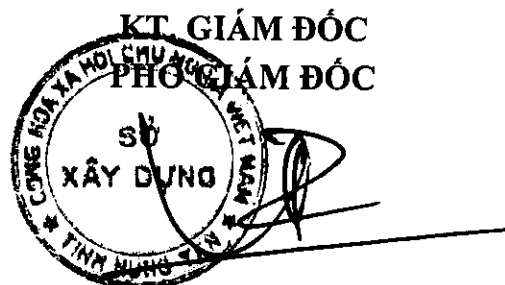


## 9. Tổ chức thực hiện:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Ánh Khoa khi 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 Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Công ty CP Ánh Khoa;
- UBND huyện Yên Mỹ;
- Phòng QH-KT<sup>D</sup>; *stlab*
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương