

Số: *2624* /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày *15* tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 các Thông báo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy: Số 1158-TB/TU ngày 23/5/2018 về việc nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT trên địa bàn huyện Khoái Châu; số 1708-TB/TU ngày 16/8/2019 về việc điều chỉnh mở rộng diện tích nghiên cứu, lập quy hoạch dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT trên địa bàn huyện Khoái Châu; số 1845-TB/TU ngày 31/10/2019 về việc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT;

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 854/QĐ-UBND ngày 01/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên tuyến đường ĐH.57 huyện Khoái Châu;

Căn cứ Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT trên địa bàn xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu;

Căn cứ Thông báo số 242/TB-UBND ngày 12/6/2018 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 đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT trên địa bàn huyện Khoái Châu và ý kiến Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 14/10/2019;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 169/BCTĐ-SXD ngày 01/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT.

3. Mục tiêu Đồ án

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên tuyến đường ĐH.57, huyện Khoái Châu đã được phê duyệt.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ; có không gian kiến trúc và cảnh quan hiện đại; hạ tầng đồng bộ và kết nối hài hoà với khu vực lân cận theo định hướng phát triển chung của khu vực.

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

4. Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu.

Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường ĐH.57.

Phía Nam giáp đường quy hoạch (đất canh tác).

Phía Đông giáp đường giao thông.

Phía Tây giáp đường quy hoạch (đất canh tác).

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 1.200 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có quy mô 65.154,23m².

Cơ cấu sử dụng đất của Dự án như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở mới	30.282,96	46,48	90	5

2	Đất ở hiện trạng	3.581,37	5,50		5
3	Đất công trình TM - DV	2.568,19	3,94	60	7
4	Đất công trình công cộng	318,52	0,49	50	3
5	Đất trường mầm non	1.681,26	2,58	40	3
6	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	2.697,43	4,14	5	
7	Đất giao thông	24.024,50	36,87		
Tổng cộng		65.154,23	100		

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Không gian kiến trúc cảnh quan 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 của khu vực, cụ thể như các dãy nhà phố ở tuyến phố chính (trục giao thông đối ngoại) được tổ chức theo mô hình shophouse. Các khu chức năng bên trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, kết hợp hài hoà, thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Tuyến đường 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 đầu 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 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 bổ đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, bám theo các tuyến đường, nâng cao hiệu quả của Dự án.

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

Đường ĐH.57 là đường giao thông đối ngoại, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được phê duyệt.

Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam từ đường ĐH.57, qua khu trung tâm thương mại kết nối tuyến đường quy hoạch phía Nam có mặt cắt ngang đường rộng 25,0m bao gồm: Mặt đường rộng 13,0m, vỉa hè rộng 6,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

Tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang đường rộng 13,5m bao gồm: Mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5).

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a) 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 +3,90m đến +4,20m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

b) 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 đầu nối với hệ thống thoát nước mưa phía Đông Dự án theo quy hoạch phân khu.

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước của Dự án khoảng $Q = 450 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước sạch của khu vực thông qua tuyến ống cấp nước DN200 trên trục đường ĐH.57.

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

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 1.370kVA. Nguồn điện được lấy từ lưới điện 22kV khu vực phía Bắc dự án. Bố trí 02 trạm hạ áp 22/0,4kV tại khu vực cây xanh.

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.

11. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q = 360 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

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 tập trung của Dự án, trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực phải đạt tiêu chuẩn cột A.

- 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 Khoái Châu.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Khoái Châu và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Khoái Châu; Chủ tịch UBND xã Dân Tiến; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Bùi Thế Cử