

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ 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 quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ văn bản hợp nhất Nghị định 37 và Nghị định 72 số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;

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 số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt 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;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư 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 xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu;



Căn cứ Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản TTT;

Căn cứ Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT”;

Căn cứ Biên bản làm việc về thỏa thuận điều chỉnh phương án hoàn trả hệ thống tưới, tiêu và thỏa thuận điểm đầu nối thoát nước cho dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT tại xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên ngày 21/7/2022;

Căn cứ Công văn số 685/PCHY-KT ngày 28/3/2022 của Tổng Công ty điện lực miền Bắc - Công ty điện lực Hưng Yên về việc cấp điện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 157/BCTĐ-SXD ngày 13/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ 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: Điều chỉnh cục bộ 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. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch điều chỉnh: Liên danh Công ty cổ phần xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TTT.

3. Mục tiêu đồ án

3.1. Mục tiêu

Điều chỉnh cục bộ 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 cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý công trình thủy lợi và điện lực ... nhằm tối ưu hoá phương án quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cho khu nhà ở.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

Nội dung điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tính chất, mục tiêu của đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh.

Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

4.1. Điều chỉnh cục bộ chuẩn hóa lại diện tích lô đất LK8 thuộc ô đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK-13) trên cơ sở không làm thay đổi diện tích tổng của ô đất LK-13; không làm thay đổi diện tích, tỷ lệ đất ở của khu nhà ở.

Theo đồ án QHCT được phê duyệt, lô đất LK8 có diện tích 127,7 m²; tuy nhiên, sau khi đo lại thì thực tế diện tích lô đất LK8 là 121,7 m². Tổng diện tích ô đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK-13) không thay đổi.

4.2. Điều chỉnh cục bộ quỹ đất hạ tầng, bổ sung xây dựng công trình xử lý nước thải sinh hoạt riêng cho dự án và 01 điểm trung chuyển lưu trữ chất thải rắn theo Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 530/QĐ-UBND ngày 22/02/2022.

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất như sau: Chuyển đổi một phần diện tích phía Nam lô đất cây xanh CX-03 thành đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bố trí công trình xử lý nước thải, điểm tập kết CTR, trạm biến áp) đáp ứng theo yêu cầu của quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án. Lô đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật này có diện tích 487,64m² (ký hiệu HTKT-01).



Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)		Tỷ lệ (%)	Tăng (+) giảm (-) (m ²)
		Theo QH được duyệt (m ²)	Phương án Điều chỉnh (m ²)		
1	Đất ở mới	30.282,96	30.282,96	46,48	-
2	Đất ở hiện trạng	3.581,37	3.581,37	5,50	-
3	Đất công trình TM-DV	2.568,19	2.568,19	3,94	-
4	Đất công trình công cộng	318,52	318,52	0,49	-
5	Đất trường mầm non	1.681,26	1.681,26	2,58	-
6	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	2.697,43	2.209,79	3,39	- 487,64
7	Đất công trình đầu mối HTKT	-	487,64	0,75	+ 487,64
8	Đường giao thông	24.024,50	24.024,50	36,87	-
	Tổng cộng	65.154,23	65.154,23	100%	

4.3. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

Bổ sung tuyến mương hoàn trả có kích thước BxH=1,5x1,5 (m) theo hướng Bắc Nam dọc theo trục đường D2 của dự án. Hướng thoát nước mưa của dự án điều chỉnh thoát vào tuyến mương hoàn trả này (Đáp ứng theo yêu cầu của Biên bản thỏa thuận thủy lợi ngày 05/04/2022 và ngày 21/7/2022).

Đưa hệ thống tuyến cống thoát nước mưa tại các tuyến đường nội bộ mặt cắt 5-5 (hè rộng 3m) xuống lòng đường, việc triển khai thiết kế đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

4.3.2 Quy hoạch hệ thống cấp nước

Để thuận lợi, chủ động nguồn cấp nước cho dự án và đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tiến độ thực hiện dự án đề xuất điều chỉnh hệ thống đường ống truyền dẫn đi dọc theo các tuyến đường nội bộ thuộc phạm vi ranh giới dự án.

4.3.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

Điều chỉnh nguồn cấp điện cho dự án lấy từ TBA số 01 Khu nhà ở Dân Tiến (Trung tâm thương mại huyện Khoái Châu) thuộc đường dây 35kV lộ 374E28.8 (trạm 110kV Khoái Châu) tiếp giáp phía Đông Bắc dự án; đồng thời điều chỉnh vị trí TBA xây tại lô CX-02 đến vị trí mới tại lô đất HTKT-01 để đảm bảo tập trung các hệ thống kỹ thuật tại một khu cũng như đảm bảo tính mỹ quan cho lô đất CX-02 là khu cây xanh, cảnh quan vui chơi nội khu chính của dự án.

Điều chỉnh chiếu sáng một số tuyến đường quy hoạch nằm ngoài phạm vi ranh giới dự án dẫn đi dọc theo các tuyến đường nội bộ thuộc phạm vi ranh giới dự án để đảm bảo cấp điện chiếu sáng cho các lô đất dự án.

Điều chỉnh chiếu sáng hai tuyến đường N2, N3 bố trí ở phía bên phải tuyến. Việc điều chỉnh không làm thay đổi chỉ tiêu kỹ thuật của hạng mục.

4.3.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Bổ sung trạm XLNT công suất 280m³/ngđ và 01 điểm trung chuyển lưu trữ chất thải rắn có mái bao che, tường bao, nền bê tông với diện tích khoảng 45 m² được bố trí tại quỹ đất HTKT-01; đồng thời điều chỉnh hướng thoát nước thải thu gom của dự án đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý nước thải đảm bảo theo quy định.

4.3.5 Quy hoạch thông tin liên lạc

Để thuận lợi, chủ động nguồn cấp thông tin liên lạc cho dự án và đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tiến độ thực hiện dự án đề xuất điều chỉnh hệ

thông đường ông truyền dẫn thông tin liên lạc đi dọc theo các tuyến đường nội bộ thuộc phạm vi ranh giới dự án.

Các nội dung khác giữ nguyên theo 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 25/5/2020.

Điều 2. Liên danh Công ty cổ phần xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TTT chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; đảm bảo tiến độ, và các quy định về quản lý đất đai theo quy định hiện hành;

- Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Liên danh Công ty cổ phần xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TTT triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo đúng quy định của pháp luật, chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Liên danh Công ty cổ phần xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh và 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 UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT^T. *Thu*

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



Nguyễn Hùng Nam

