DỰ ÁN ĐẠI 199

BẢN SAO COPY

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2289 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 14 tháng 10 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An

UỶ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của 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 Thông báo số 1467-TB/TU ngày 05/01/2019 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh về việc lập quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 1769-TB/TU ngày 26/8/2019 thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

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 1529/QĐ-UBND ngày 14/8/2009 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 176/TTr-SXD ngày 07/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An.

3. Mục tiêu Đồ án

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 14/8/2009 của UBND tỉnh.

- Khảo sát lại hiện trạng sử dụng đất khu vực; đề xuất điều chỉnh quy mô, ranh giới lập quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo tính khả thi cho Dự án như:

+ Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Nam Khu đô thị theo hướng tuyến vành đai 3,5 đã được cắm mốc giới.

+ Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Đông Khu đô thị do tại khu vực đã có chủ trương tiếp nhận 03 dự án (Dự án của: Công ty Trường Anh Phát, Công ty TNHH TNAQ; Công ty TNHH Trường Anh); dành quỹ đất để giãn dân và quy hoạch chỉnh trang Khu dân cư thôn Đại Tài cho phù hợp với quy hoạch chung xã Nghĩa Trụ đã được phê duyệt.

+ Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Tây Khu đô thị trên cơ sở khảo sát hiện trạng quỹ đất tại khu vực.

- Khớp nối đồng bộ, bền vững hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với các đồ án quy hoạch, các dự án đầu tư xây dựng đã, đang triển khai tại khu vực; kết nối không gian kiến trúc cảnh quan tạo ra sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho 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 lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (có khoảng 30 ha đất xâm canh xã Trưng Trắc huyện Văn Lâm trên phần diện tích đất thuộc xã Nghĩa Trụ).

Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường sắt Hà Nội - Hải Phòng.

Phía Nam giáp đường vành đai 3,5 (quy hoạch).

Phía Đông giáp xã Tân Quang, huyện Văn Lâm; xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang và các dự án công nghiệp hiện có.

Phía Tây giáp Trường Đại học Tài chính quản trị kinh doanh; khu dân cư xã Tân Quang, huyện Văn Lâm và xã Cửu Cao, huyện Văn Giang.

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 42.000 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết khoảng 293,96 ha.

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập**	-	**2.040.939**	**69,43**
1.1	*Đất công cộng cấp đơn vị ở*	-	*167.138*	*5,69*

a	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	CC	46.060	1,57
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	-	121.078	4,12
b.1	*Đất trường mầm non*	*TMN*	*31.104*	*1,06*
b.2	*Đất trường tiểu học (cấp 1)*	*TH*	*48.166*	*1,64*
b.3	*Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)*	*THCS*	*41.808*	*1,42*
1.2	***Đất cây xanh cấp đơn vị ở***	***CX***	***122.179***	***4,16***
1.3	***Đất ở mới***	-	***1.167.698***	***39,72***
a	Đất ở - Nhà biệt thự	BT	302.910	10,30
b	Đất ở - Nhà liền kề	LK	519.526	17,67
c	Đất ở - Chung cư cao tầng	CCCT	112.235	3,82
d	Đất nhà ở xã hội	NOXH	233.027	7,93
1.4	***Đất giao thông đơn vị ở***	-	***583.924***	***19,86***
2	**Đất ngoài đơn vị ở**	-	**898.661**	**30,57**
2.1	***Đất công cộng cấp đô thị***	-	***278.570***	***9,48***
a	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp ĐT	CC	247.659	8,43
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	PTTH	30.911	1,05
2.2	***Đất cây xanh cấp đô thị***	***CX***	***311.828***	***10,61***
2.3	***Đất giao thông đô thị***	-	***252.116***	***8,58***
a	Đất đường giao thông đô thị	-	153.328	5,22
b	Đất đường vành đai 3,5	-	98.788	3,36
2.4	***Đất hạ tầng kỹ thuật***	***HTKT***	***27.179***	***0,91***
2.5	***Đất nghĩa trang hiện trạng***	***NTR***	***28.968***	***0,99***
Tổng diện tích lập quy hoạch			**2.939.600**	**100**

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

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng cho Khu đô thị Đại An 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.

Đường vành đai 3,5 và đường tỉnh ĐT.385 qua khu vực lập quy hoạch được xác định là giao thông đối ngoại. Hình thành các trục giao thông chính hướng Bắc - Nam và Đông - Tây đối nối với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo

ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt, đảm bảo nhu cầu sử dụng, thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ cho các khu ở.

Tổ hợp các công trình cao tầng, công trình công cộng được bố trí trên các trục giao thông đối ngoại và các trục đường chính đô thị hướng Bắc - Nam, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải, là điểm nhấn về chiều cao cho Khu đô thị.

Công viên cây xanh tập trung kết hợp với hồ nước nằm tại vị trí trung tâm đô thị, khu vực phía Nam sông Bắc Hưng Hải, tạo ra các điểm vui chơi giải trí cho người dân. Không gian này kết hợp với hệ thống cây xanh nội bộ trong khu ở tạo ra bộ mặt đô thị xanh, hiện đại và tiện nghi.

Đất ở trong khu vực quy hoạch được phân thành 2 loại hình chính:

+ Đất ở thương mại bao gồm: Đất ở cao tầng, đất ở liền kề kết hợp với kinh doanh và đất ở biệt thự, được phân bố đều trên khu đất quy hoạch, bám theo các tuyến đường chính, góp phần nhấn mạnh trục cảnh quan của đô thị. Khu đất ở biệt thự được bố trí phía Nam đường ĐH.20, tận dụng yếu tố cây xanh, mặt nước tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi. Các khu nhà ở khác được bố trí trong các lô đất hòa vào không gian xanh lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

+ Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội chiếm khoảng 20,15% tổng diện tích đất ở toàn đô thị, đảm bảo tỷ lệ theo quy định, được bố trí phía Đông - Nam và Tây - Bắc của Dự án nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của khu vực.

+ Khu nhà ở chung cư bố trí phía Tây - Nam với khoảng lùi hợp lý, kiến trúc hiện đại, tạo cảnh quan và làm điểm nhấn cho đô thị.

Các công trình phúc lợi công cộng như: Nhà văn hóa, trường học, nhà trẻ... được tính toán theo nhu cầu sử dụng của từng đơn vị ở, bố trí tại các vị trí phù hợp, có bán kính phục vụ hợp lý đến các nhóm ở.

Các công trình tiện ích và hạ tầng kỹ thuật... được tính toán, bố trí tại những khu vực hợp lý, đảm bảo về diện tích, bán kính phục vụ, phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế cho Dự án.

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông đối ngoại gồm đường vành đai 3,5 và đường tỉnh ĐT.385 được thực hiện theo quy hoạch giao thông của tỉnh đã được phê duyệt.

Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế theo dạng ô cờ, đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng lưới giao thông đối ngoại và phù hợp với từng khu chức năng. Các mặt cắt ngang điển hình như sau:

- Trục đường chính hướng Bắc - Nam (phía Nam dự án) kết nối từ đường vành đai 3,5 vào khu vực trung tâm đô thị có mặt cắt ngang rộng 51m, bao gồm: Lòng đường rộng 2x17,0m; dải phân cách rộng 3,0m; vỉa hè rộng 2x7,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

- Trục đường chính khu vực phía Bắc và phía Nam sông Bắc Hưng Hải có mặt cắt ngang rộng 25m, bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,5m; vỉa hè rộng 2x5,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

- Đoạn tuyến đường lên cầu vượt sông Bắc Hưng Hải (phía Bắc sông Bắc Hưng Hải) có mặt cắt ngang rộng khoảng 44m, bao gồm: Bề rộng cầu thiết kế khoảng 20m; lòng đường hai bên chân cầu rộng mỗi bên 7m; vỉa hè rộng 5mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3A-3A).

- Đoạn đường lên cầu vượt sông Bắc Hưng Hải (phía Nam sông Bắc Hưng Hải) có mặt cắt ngang rộng khoảng 32m, bao gồm: Bề rộng cầu thiết kế khoảng 20m; lòng đường một bên chân cầu rộng 7m; vỉa hè một bên rộng 5m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3B-3B).

- Đoạn đường lên cầu vượt qua đường vành đai 3,5 có mặt cắt ngang khoảng 70m, bao gồm: Phạm vi xử lý giao thông khác mức là 26m; lòng đường hai bên ngoài phạm vi xử lý giao thông khác mức rộng 15m; vỉa hẽ mỗi bên là 7m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2A-2A).

- Các tuyến đường nội bộ liên kết các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch, bao gồm:

+ Mặt cắt ngang rộng 20,0m, bao gồm: lòng đường rộng 11,0m; vỉa hè rộng 2x4,5m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

+ Mặt cắt ngang rộng 17,0m, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x5,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5).

+ Mặt cắt ngang rộng 15,0m, bao gồm: lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 6-6).

+ Mặt cắt ngang rộng 13,0m, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 7-7).

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a) Quy hoạch san nền

San nền khu đô thị được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế, đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp với chế độ thủy văn sông Bắc Hưng Hải và không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Khu vực Dự án nằm phía Bắc sông Bắc Hưng Hải, cao độ san nền từ +4,5m đến +5,6m.

- Khu vực dự án nằm phía Nam sông Bắc Hưng Hải, cao độ san nền từ +4,05m đến +4,95m.

Hướng dốc san nền theo hướng Đông Bắc - Tây Nam về sông Bắc Hưng Hải.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng. Nước mưa được thu gom trực tiếp bằng hệ thống hố ga, các tuyến cống tròn BTCT.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia thành 2 lưu vực thoát nước chính được thu gom qua hệ thống cống tròn và cống hộp, thoát ra hồ điều hòa, sông Bắc Hưng Hải.

- Hệ thống hồ nước trong đô thị được thiết kế đảm bảo khả năng điều tiết nước mặt, chống ngập lụt và tạo cảnh quan cho khu đô thị. Cao độ mặt nước trong khu đô thị được thiết kế có mực nước trung bình là +3,2m; mực nước khi đạt cao nhất tối đa là +3,7m. Hệ thống hồ cảnh quan được nối thông với nhau qua hệ thống cống ngầm, cửa xả ra sông Bắc Hưng Hải có tiết diện 2x(2,5m x2m).

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt

- Công suất tính toán lượng nước cần cung cấp cho khu đô thị khoảng Q = 15.325,78m^3/ngđ.

- Nguồn nước cấp cho Khu đô thị được lấy từ hệ thống cấp nước khu vực theo quy hoạch của tỉnh.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng, đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực tới công trình.

Lưu ý: Cần khảo sát, thỏa thuận với cơ quan quản lý nước sạch khu vực về lưu lượng và điểm đấu nối cấp nước cho đô thị, đảm bảo tính khả thi của Đồ án.

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện sinh hoạt

- Tổng nhu cầu dùng điện tính toán: 115.874KVA.

- Nguồn điện cấp cho đô thị được lấy từ đường dây 22kV trạm biến áp 110/22kV Phố Nối (phía Bắc Khu đô thị) và trạm biến áp 110/22kV Văn Giang I chạy dọc đường vành đai 3,5.

- Lưới điện sử dụng cáp ngầm gồm các mạch vòng trung áp, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

- Bố trí 39 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện sinh hoạt, công cộng và chiếu sáng đường phố.

11. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao cho đô thị: 39.368 thuê bao.

- Hệ thống đường dây cung cấp được thiết kế đi dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính trong Khu đô thị.

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

a) Thoát nước thải

- Lưu lượng nước thải tính toán cho toàn bộ đô thị khoảng Q = 12.820,06 m^3/ngđ.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng các tuyến cống về trạm xử lý đặt tại 3 khu vực:

+ 01 trạm xử lý đặt tại phía Tây Bắc Khu đô thị, công suất trạm xử lý nước thải Q = 3.000 m^3/ngđ.

+ 02 trạm xử lý đặt tại phía Tây - Nam và Đông - Nam Khu đô thị, công suất trạm xử lý nước thải Q = 5.000 m^3/ngđ.

Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn VSMT mới được xả ra hệ thống thoát nước mưa.

b) Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom về các điểm trung chuyển, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực.

- Các khu nghĩa trang trong khu đô thị được khoảng vùng, không cho phát triển, quy hoạch hệ thống cây xanh quanh khu vực nghĩa trang tạo thành khu công viên nghĩa trang vừa tạo cảnh quan và môi trường cách ly với các khu chức năng khác.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm 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, quản lý xây dựng theo đúng Quy hoạch được phê duyệt.

Số chứng thực: 0774 Quyển số: 12 SCT/BS
Ngày: 06 12 2024
CÔNG CHỨNG VẠN XUÂN

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 Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Như Quỳnh; Chủ tịch UBND xã Tân Quang; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Trụ; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại Ân 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 Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1.

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

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Xuân Cương

Bùi Thế Cử