UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2774/QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 21 tháng 10 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (Ecopark)

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2006;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 Công văn số 1370/UBND-KT1 ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (Ecopark);

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 03/10/2016;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 88/TTr-SXD ngày 20/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (Ecopark), với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (Ecopark).

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Cập nhật toàn bộ những khu vực đã triển khai của dự án và các nội dung điều chỉnh cục bộ nhằm thuận tiện trong việc kiểm soát và quản lý xây dựng theo quy hoạch, phát huy tối đa hiệu quả của dự án, thu hút đầu tư và phát triển khu đô thị bền vững.

Nghiên cứu điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật đô thị nhằm hoàn thiện mô hình đô thị đa dạng về sản phẩm, đáp ứng các tiêu chí đô thị sinh thái để thu hút du lịch, thể thao giải trí và thương mại dịch vụ.

3. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại và Dịch vụ Văn Giang dựa trên cơ sở quỹ đất thực tế được giao, thuộc địa phận quản lý của 03 xã: Cửu Cao, Phụng Công và Xuân Quan, huyện Văn Giang. Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp thành phố Hà Nội.

Phía Nam giáp thị trấn Văn Giang.

Phía Đông giáp khu dân cư hiện có xã Cửu Cao.

Phía Tây giáp khu dân cư hiện có xã Xuân Quan và Phụng Công.

4. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số

Dân số tính toán trong khu đô thị khoảng 105.000 người.

b) Quy mô đất đai

Quy mô đất đai: Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch được thực hiện trên khu đất đã được giao, có tổng diện tích khoảng 499,07ha

Cơ cấu sử dụng đất được phân bổ cụ thể như sau:

STT	Loại đất	QHCT đã phê duyệt		QHCT điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ%	Diện tích (ha)	Tỷ lệ%
1	Đất ở	168,93	33,85	165,78	33,22
2	Đất thương mại, dịch vụ	95,87	19,21	102,93	20,63
3	Đất cây xanh, mặt nước	104,01	20,84	103,95	20,83
4	Đất giao thông	106,65	21,37	108,87	21,81
5	Đất công trình công cộng	23,61	4,73	17,540	3,510
6	**Tổng:**	**499,07**	**100**	**499,07**	**100**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Đất ở, đất công trình thương mại - dịch vụ, đất công trình công cộng, đất trường học,... được thống nhất như Tờ trình số 88/Tr-SXD ngày 20/9/2016 của Sở Xây dựng và trong thuyết minh điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang (Ecopark).

5. Điều chỉnh quy hoạch không gian và phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng đô thị được tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, đồng thời cập nhật hiện trạng xây dựng và các dự án thành phần đã được chấp thuận quy hoạch. Tại đồ án quy hoạch này có một số điều chỉnh như sau:

Bổ sung khu đất xây dựng trường học (ký hiệu GD 05) tại khu đất quy hoạch cây xanh (ký hiệu 1-91) thuộc giai đoạn 1 của dự án ở phía Bắc sông Bắc Hưng Hải, đảm bảo nhu cầu học tập cho khu vực.

+ Khu vực phía Nam sông Bắc Hưng Hải - phía Đông đường liên tỉnh:

Điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng trường học (thay cho đất khu sáng tạo tại đồ án được duyệt) và tăng diện tích đất xây dựng nhà cao tầng nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất đô thị.

Khu vui chơi giải trí - thể dục thể thao: Có sự điều chỉnh nhỏ về phương án bố trí các căn hộ thấp tầng; bổ sung khu đất xây dựng nhà trung tầng (ký hiệu TRT 07); định hướng quy hoạch tập trung khu đất xây dựng câu lạc bộ và các công trình tiện ích tại khu vực lõi khu vui chơi; điều chỉnh phương án quy hoạch mặt nước cảnh quan nhằm nâng cao tiện ích đô thị.

+ Khu vực phía Nam sông Bắc Hưng Hải - phía Tây đường liên tỉnh:

Quy hoạch bổ sung quỹ đất xây dựng khu nhà thấp tầng (ký hiệu LV-01 đến LV-04) tại khu vực đã được quy hoạch cây xanh mặt nước của đồ án đã được duyệt (ký hiệu CX-13 và MN-01) với mục tiêu xây dựng các công trình thấp tầng cho thuê, phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng cho khách du lịch.

Điều chỉnh chức năng khu đất xây dựng nhà ở cộng đồng, phố cổ tại đồ án được duyệt thành các khu nhà ở thấp tầng, tận dụng không gian cảnh quan, mặt nước và liền kề với khu vực quy hoạch xây dựng thương mại hỗn hợp với giải pháp kiến trúc hiện đại với nhiều công trình điểm nhấn nhằm gây ấn tượng cho người sử dụng và khách du lịch.

Khu vực lõi đô thị, dọc hai bên trục đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên, điều chỉnh tầng cao một số khu nhà ở theo hướng tăng hệ số sử dụng đất; các khu nhà ở tại khu vực này kết hợp với khu trung tâm thương mại tạo thành chuỗi điểm nhấn kiến trúc hiện đại xuyên suốt không gian đô thị, hình thành khu trung tâm có kiến trúc cảnh quan ấn tượng và tăng tính tiện nghi cho toàn đô thị.

Điều chỉnh một số lô đất xây dựng căn hộ thấp tầng ven hồ (thuộc các lô đất ký hiệu TT-63, TT-86 và TT-89 thuộc phân khu 9-12 của đồ án được phê duyệt tại Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 19/3/2015) thành các lô đất xây dựng nhà trung tầng (ký hiệu TT-63A và TT-89A) nhằm khai thác tối đa không gian hồ cảnh quan và phục vụ nhu cầu nhà ở và cho thuê của khách du lịch. Các khu vực còn lại thuộc phân khu 9-12 giữ nguyên theo đồ án được duyệt.

Các khu chức năng khác như: Khu đất xây dựng công trình công cộng, hành chính, bệnh viện quốc tế, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật... thống nhất như tại bản vẽ Quy hoạch sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

6. Điều chỉnh quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Giao thông đối ngoại được xác định là tuyến đường liên tỉnh Hà Nội-Hưng Yên, được giữ nguyên lộ giới 100m theo quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Giao thông đối nội

Xây dựng hệ thống mạng lưới giao thông đối nội đấu nối hợp lý với mạng lưới giao thông đối ngoại và phù hợp với từng khu chức năng. Mạng lưới giao

thông ô bàn cờ áp dụng cho các khu nhà cao tầng và khu dịch vụ thương mại. Mạng lưới hình tia (đường cụt) áp dụng cho khu nhà ở biệt thự xen lẫn mặt nước và các khu nhà ở nằm trong khu thể dục thể thao và vui chơi giải trí.

Đường trục chính đô thị hướng Tây Bắc - Đông Nam có mặt cắt ngang đường rộng 55m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2, trong đó:

Đường bộ hành: 10,00m + 10,00m = 20,0m.
Phần cây xanh + giải phân cách: 3,50m+5,5m+3,5m = 12,5m.
Phần xe chạy: 11,25m + 11,25m = 22,50m.

Các đường khu vực có hướng vuông góc với trục đường Tây Bắc - Đông Nam, và tuyến đường bao quanh khu đô thị, ký hiệu trên bản vẽ là mặt cắt 3-3, 5A-5A, 5B-5B, 5C-5C, 5D-5D, 5E-5E, 5F-5F, 5G-5G, 5I-5I, 5H-5H, 5K-5K, 5L-5L, 5M-5M, 5N-5N.

Đường có mặt cắt 3-3 có mặt cắt ngang rộng 38m, trong đó:
Đường bộ hành: 4,50m + 4,50m = 9,0m.
Phần cây xanh + giải phân cách: 2.00m +2,5m+2,00m = 6,50m.
Phần xe chạy: 11,25m + 11,25m = 22,5m.

Các tuyến đường có ký hiệu từ 5A-5A đến 5N-5N có mặt cắt ngang rộng 30,0m.

Hệ thống giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe hiện đại tại các công trình dịch vụ, kết hợp các trục đường giao thông. Quy hoạch trung tâm giao thông tại khu vực đất TM-08B, sẽ là nơi trung chuyển và điều phối giao thông tĩnh và giao thông chủ động trong quá trình diễn ra hoạt động giao thông thực tiễn.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường khác được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ Mặt cắt ngang đường giao thông (QH-07B) và Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông (QH-08A).

7. San nền, thoát nước mặt

a) Phương án san nền

Cao độ san nền, phân chia lưu vực và hướng dốc san nền của khu đô thị tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Cao độ san nền từ +5,00m đến +5,80m.

Các chỉ tiêu san nền và thoát nước mặt được thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch san nền xây dựng (QH-08B).

b) Phương án thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước mưa được thu bằng ga thu trực tiếp, gom bằng các tuyến cống tròn bê tông cốt thép. Nước mưa sau khi tập trung về hệ thống hồ đô thị được đưa về kênh Lấy Sa và tự chảy ra sông Bắc Hưng Hải hoặc được bơm ra sông Bắc Hưng Hải qua trạm bơm Văn Giang B đặt tại đầu kênh Lấy Sa trong trường hợp mực nước sông Bắc Hưng Hải cao hơn mực nước trong khu đô thị.

Hệ thống hồ 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 vực đô

thị thiết kế thay đổi từ +4,25m đến +3,25m và được phân chia cao độ mặt nước bởi hệ thống cống kết hợp với đập tràn để duy trì mặt nước theo thiết kế.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa (QH-08C).

8. Cấp nước sinh hoạt

Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 l/người/ngđ.

Nguồn nước cung cấp cho khu đô thị lấy từ trạm cấp nước tại xã Xuân Quan ở khu vực phía Tây khu đô thị.

Theo tính toán, tổng lượng nước cần cung cấp khoảng Q=33.000 m^3/ngđ.

Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng đối với mạng cấp 1 và mạng cấp 2. Mạng cấp 3 (mạng dịch vụ) thiết kế là mạng nhánh. Mạng lưới thiết kế đáp ứng yêu cầu của hệ thống chữa cháy áp lực thấp.

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

9. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

Nguồn điện cấp cho khu đô thị lấy từ trạm biến áp 110/22kV huyện Văn Giang công suất 2x63MVA. Xây dựng mới TBA Văn Giang mở rộng với công suất 2x63MVA, đáp ứng nhu cầu cấp điện cho toàn khu đô thị.

Tổng nhu cầu dùng điện tính toán: 180.160KVA.

Kết cấu lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm XLPE-240, với đặc tính chống thấm dọc, tiết diện dây dẫn XLPE-240, điện áp 24kV, lưới điện thiết kế mạch vòng vận hành hở.

Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch cấp điện QH- 08F1, QH-08F2.

10. Thông tin liên lạc

Nguồn cung cấp thông tin liên lạc từ hệ thống bưu chính - viễn thông của huyện Văn Giang.

Xây dựng hệ thống cống bể có xét đến khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác nhau sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ. Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

Mạng thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch QH-08G.

11. Thoát nước thải - quản lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải

Tiêu chuẩn thải nước: 200 l/người/ngđ.

Tổng lưu lượng nước thải toàn đô thị: 28.500m^3/ngđ.

Toàn bộ dự án chia thành 04 lưu vực thu gom và xử lý nước thải: Khu phía Bắc sông Bắc Hưng Hải là một lưu vực độc lập, khu phía Nam sông Bắc Hưng Hải chia thành 03 lưu vực. Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình, thu gom bằng các tuyến cống đưa về trạm xử lý của từng lưu vực. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt theo quy định của QCVN14:20208 /BTNMT, được tận dụng tái sử dụng cho nhu cầu tưới cây, rửa đường và bổ sung vào hệ thống hồ nội bộ.

b) Quản lý chất thải rắn

Tiêu chuẩn thải rác: 1,5kg/người/ngđ.

Tổng lượng chất thải rắn: 188.770kg/ngđ.

Chất thải rắn được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dụng đến điểm tập trung R1 (phía Tây Bắc dự án), R2 (phía Đông Bắc dự án) và chuyển về các khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh để xử lý.

Mạng lưới thoát nước thải và quản lý chất thải rắn được thể hiện chi tiết trong bản vẽ QH-08E.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Uỷ ban nhân dân huyện Văn Giang 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 dự án đầu tư xây dựng thành phần và quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt. Hồ sơ quy hoạch chi tiết gồm có: 07 bộ bản vẽ, thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đồ án.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND các xã: Cửu Cao, Phụng Công, Xuân Quan; Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Đặng Ngọc Quỳnh

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lưu: Văn thư, KT1[D].