

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ 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 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2033/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng vùng bãi ngoài đê sông Hồng, huyện Văn Giang;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/6/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang;

Căn cứ Quyết định số 1721/QĐ-UBND ngày 26/9/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 78/TTr-SXD ngày 20/12/2012,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, với những nội dung chủ yếu sau:

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

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
1	Đất ở	769.079	38,764
2	Đất công trình công cộng	121.918	6,145
3	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT	633.564	31,934
4	Đất giao thông + bãi xe	450.144	22,689
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	9.295	0,468
6	<b>Tổng</b>	<b>1.984.000</b>	<b>100</b>

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Đất công cộng, đất công viên, đất thể dục thể thao, đất hạ tầng, nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà chung cư được thống nhất như trong Tờ trình số 146/Tr-SXD ngày 20/12/2012 của Sở Xây dựng và trong thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái tại thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

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

Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng đô thị cơ bản phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 15/6/2012; Tại dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có điều chỉnh cục bộ trong phạm vi nhỏ, đảm bảo sự phù hợp với không gian chung, đáp ứng tiêu chí xây dựng khu biệt thự nhà vườn sinh thái hiện đại và phát triển bền vững.

Đường đê 195 và đường trục chính hướng Bắc Nam rộng 36m theo quy hoạch phân khu là các trục giao thông đối ngoại chính của đô thị; Giữ nguyên các trục chính hướng Bắc Nam và Đông Tây đầu nối trực tiếp với giao thông đối ngoại, từ đó phát triển các khu chức năng được gắn kết với nhau bởi hệ thống mặt nước nhân tạo và các trục cây xanh cảnh quan đô thị.

Khu công trình công cộng được bố trí kết hợp với khu cây xanh thể dục thể thao tập trung, nằm ở khu vực trung tâm đô thị, kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại, có bán kính phục vụ tốt cho các khu chức năng khác trong đô thị.

Mỗi đơn vị ở được bố trí một tiểu trung tâm công cộng gồm: Nhà trẻ, trạm y tế...theo quy định. Các khu ở bao gồm 3 loại hình: Nhà chung cư, nhà ở liền kề và nhà biệt thự được bố trí tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

Công trình y tế- văn hoá- TDTT được thiết kế kết hợp với khu cây xanh, công viên tạo nên tính đặc thù cho các công trình này. Các công trình 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, tại đồ án đã được chi tiết hoá và thống nhất như tại Bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan (QH - 05).

### **Thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống bê tông cốt thép D400-D600mm, các hố thu nước mưa trực tiếp từ lòng đường và các hố ga thăm dọc tuyến cống, hoạt động theo chế độ kết hợp tiêu tự chảy và động lực.

Khi mực nước sông Hồng dâng cao, nước mưa trong đô thị không tự chảy qua cống xả được thì sử dụng trạm bơm chống ngập có công suất  $Q = 1.5 \text{ m}^3/\text{s}$ , bơm toàn bộ nước mưa trong ngày ra sông Hồng.

Định hướng xây dựng trạm bơm duy trì có công suất  $Q = 0.24 \text{ m}^3/\text{s}$  có nhiệm vụ hút nước từ sông Hồng qua cụm lắng lọc sơ bộ đưa nước sạch vào mạng hồ trong đô thị đảm bảo mực nước cố định.

Hệ thống cống xả bao gồm 03 cống hộp thoát nước ra sông Hồng (02 cống làm việc, 01 cống dự phòng) đảm bảo thoát toàn bộ lượng nước mưa trong ngày mưa lớn nhất; Cao độ đáy cống xả bằng cao độ mực nước duy trì trong hồ là 6.50m. Tại vị trí đầu mỗi cống xả phía ngoài sông Hồng lắp đặt cửa van đóng mở tự động thông qua các cảm biến.

Vị trí của trạm bơm chống ngập, trạm bơm duy trì và hệ thống cống xả thống nhất như tại bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa (QH - 11).

### **3. Cấp nước sinh hoạt:**

Giai đoạn 1 từ nay đến năm 2020 sử dụng nguồn nước ngầm khai thác bằng giếng khoan. Để đảm bảo theo quy hoạch chung của khu vực và chủ động về nguồn cấp nước.

Giai đoạn 2 từ năm 2020 đến sau năm 2030 sau khi mạng cấp nước của thị trấn được thi công xây dựng và đảm bảo về lưu lượng thì dự án sẽ đấu nối với mạng của thị trấn qua 2 điểm đấu nối.

Nước ngầm khai thác từ giếng khoan dẫn tới trạm xử lý, nước sạch sau trạm xử lý qua mạng lưới đường ống truyền tải, phân phối, dịch vụ tới các hộ tiêu thụ nước. Theo nhu cầu lưu lượng tính toán, tổng lượng nước cần cung cấp khoảng  $Q=5800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , xây dựng 05 giếng khoan (trong đó có 01 giếng dự phòng), công suất mỗi giếng  $80\text{m}^3/\text{h}$ .

Tổng công suất  $Q=5800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , có đường kính ống cấp chính D300mm,  $v=1.4\text{m/s}$ . Từ đường ống chính D300mm cấp vào mạng ống phân phối mạch vòng D225mm, D160mm, dẫn tới mạng ống dịch vụ D90—D50mm cấp tới các công trình trong dự án. Xây dựng 01 trạm xử lý tập trung, công suất trạm xử lý  $Q=5800\text{m}^3/\text{ngđ}$ . Trạm xử lý nước cấp bao gồm bể lắng, bể lọc, bể chứa, các nhà hóa chất khử trùng, trạm bơm cấp 2 được xây dựng đồng bộ, đảm bảo xử lý nước đạt tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt TCVN 5002:2003.

## **I. Tên và mục tiêu của dự án:**

### **1. Tên dự án:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái tại thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

### **2. Mục tiêu của dự án:**

Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/6/2012.

Quy hoạch xây dựng khu vực vùng bãi ngoài đê sông Hồng thành một khu đô thị nhà vườn sinh thái văn minh, hiện đại với không gian cảnh quan kiến trúc sinh thái hấp dẫn và có tính khả thi cao, đảm bảo các chức năng đô thị, đáp ứng nhu cầu ở và nghỉ ngơi của nhân dân khu vực.

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

## **II. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch xây dựng:**

Phạm vi ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên được thực hiện trên khu vực vùng bãi ngoài đê sông Hồng, thuộc địa phận quản lý của thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang.

Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : Xã Phụng Công, huyện Văn Giang.
- Phía Nam giáp : Xã Liên Nghĩa, huyện Văn Giang.
- Phía Đông giáp : Hành lang đê tả sông Hồng.
- Phía Tây giáp : Hành lang sông Hồng và thành phố Hà Nội.

## **III. Quy mô dân số và đất đai:**

### **1. Quy mô dân số:**

Quy mô dân số trong khu đô thị dự báo khoảng 1,0 đến 1,2 vạn người.

### **2. Quy mô đất đai:**

Quy mô đất đai được nghiên cứu trên cơ sở xem xét tổng thể khu vực và thực tế hiện trạng quỹ đất lập quy hoạch khoảng 198,4ha.

## **V. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

### **1. Giao thông:**

#### **1.1. Giao thông đối ngoại:**

Hệ thống giao thông đối ngoại qua khu vực lập quy hoạch gồm: Đường trục hướng Bắc Nam và đường đê 195 được thiết kế theo quy hoạch chung và quy hoạch giao thông được phê duyệt.

#### **1.2. Giao thông đối nội:**

Hệ thống giao thông nội khu bao gồm các đường trục chính và đường khu vực kết nối các khu chức năng được nghiên cứu tính toán thiết kế với mặt cắt phù hợp và hệ thống kỹ thuật hoàn chỉnh. Một số mặt cắt đường điển hình như sau:

+ Đường trục chính hướng Bắc – Nam, có mặt cắt ngang đường rộng 36,0m.

+ Đường trục chính hướng Đông –Tây kết hợp với đê bao, có mặt cắt ngang đường rộng 26,0m.

+ Đường trục hướng Bắc Nam phía Tây khu chung cư và nhà ở xã hội có mặt cắt ngang đường rộng 24,0m.

+ Các đường kết nối khu nhà ở, công viên, các trung tâm dịch vụ với nhau, có mặt cắt ngang đường rộng 15,0m.

Các mặt cắt giao thông khác thống nhất như ở bản vẽ quy hoạch giao thông (QH-09).

### **2. San nền, thoát nước mặt:**

**Phương án san nền:** Cao độ san nền trung bình của dự án dựa trên cơ sở quy hoạch chung đã được duyệt  $H=7,5m$ , cao độ thiết kế tại đê bao ngoài ven sông Hồng là 12,85m. Trong mỗi lô đất quy hoạch san nền theo hình mai rùa với độ dốc thiết kế tối thiểu 0,4%, thuận tiện cho quá trình thoát nước mặt và giảm thiểu khối lượng đắp nền và đảm bảo độ dốc thủy lực của hệ thống thoát nước mưa.

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.

Hướng dốc san nền, cao độ san nền và lưu vực thoát nước được cụ thể hoá trên từng lô đất như trong QHCT xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt.

Các chỉ tiêu san nền và thoát nước mặt khác được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch san nền.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch cấp nước (QH - 13).

#### **4. Cấp điện sinh hoạt:**

Tổng nhu cầu dùng điện tính toán: 11147.55kW.

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ tuyến ĐDK-371 đi Phố nổi - Phú Thụy B qua khu vực lập quy hoạch sau đó phân phối vào các trạm biến áp.

Từ các điểm đầu cấp được hạ ngầm tuyến cáp lắp cáp ngầm 35KV-Cu/XLPE/DSTA có chống thấm dọc, đi ngầm dọc theo hè đường qui hoạch để vào các trạm điện trong dự án, từ trạm biến áp này sẽ đi đến các trạm biến áp tiếp theo rồi quay về điểm đầu ban đầu, tạo một mạch vòng khép kín cho hệ thống điện trung thế.

Mạng lưới chiếu sáng của khu dân cư được bố trí đi ngầm, dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC luồn trong ống nhựa siêu bền HDPE chôn trực tiếp trong đất hoặc đi trong hào kỹ thuật.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch cấp điện 22kV và cấp điện chiếu sáng (QH - 14 và QH - 15).

#### **5. Thông tin liên lạc:**

Tổng nhu cầu sử dụng điện thoại cho đô thị: 4.450máy.

Hệ thống đường dây cung cấp được thiết kế đi dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính trong đô thị. Mạng thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch (QH-17).

#### **6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

Tổng lưu lượng nước thải theo tính toán khoảng 3.269 m<sup>3</sup>/ngđ. Mạng lưới thoát nước thải chia thành 02 lưu vực thoát nước:

**Lưu vực 1:** Toàn bộ nước thải được thu gom về trạm bơm chuyên bậc công suất Q=1700m<sup>3</sup>/ngđ, sau đó bơm về trạm xử lý nước thải công suất Q=3300m<sup>3</sup>/ngđ.

**Lưu vực 2:** Toàn bộ nước thải được thu gom về trạm xử lý công suất Q=3300m<sup>3</sup>/ngđ.

Trạm xử lý nước thải được xây dựng tại đảo giữa hồ trung tâm, tận dụng khoảng cách ly vệ sinh cho các khu dân cư lân cận. Trạm xử lý nước thải được xây dựng đồng bộ, hiện đại, mỹ quan đảm bảo các thông số nước thải khi xả ra môi trường đạt theo quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

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.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết ở bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH - 12).

**Lưu ý:**

- Sau khi quy hoạch phòng chống lũ chi tiết tuyến sông Hồng đoạn qua tỉnh Hưng Yên được duyệt, nếu quy hoạch của dự án Khu đô thị nhà vườn sinh thái không phù hợp thì Công ty TNHH Xuân Cầu có trách nhiệm chủ động đề xuất điều chỉnh quy hoạch, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định và chịu mọi chi phí do phải điều chỉnh quy hoạch.

**Điều 2.** Chủ đầu tư chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy 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 bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

**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 thị trấn Văn Giang; Công ty TNHH Xuân Cầu và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *o*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP;
- CV: TNMT, GTTL;
- Lưu: Văn thư, KT1<sup>P</sup>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đặng Minh Ngọc**