

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*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 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 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 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang;*

*Căn cứ ý kiến Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 27/4/2020;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 104/BCTĐ-SXD ngày 04/5/2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang với những nội dung chính như sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang.

**2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Hưng.

**3. Mục tiêu Đồ án**

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017 của UBND tỉnh.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch khu ở đô thị có kiến trúc hiện đại, không gian chức năng đô thị phù hợp, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, môi trường sinh thái thuộc khu vực trung tâm huyện.

- Làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng và triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình khác.

#### **4. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang được thực hiện trên địa phận quản lý của thị trấn Văn Giang và xã Cửu Cao, huyện Văn Giang.

Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp Dự án đất dịch vụ và Khu dân cư mới xã Cửu Cao.

Phía Nam giáp Dự án Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát.

Phía Đông giáp kênh Tây.

Phía Tây giáp đường ĐT. 379B.

#### **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 1.600 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất lập quy hoạch chi tiết khoảng 72.380m<sup>2</sup>.

Cơ cấu sử dụng đất tại Đồ án cụ thể như sau:

| STT         | Loại đất                        | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)  | MĐXD tối đa (%) | Tầng cao tối đa |
|-------------|---------------------------------|-----------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| 1           | Đất ở                           | 35.360,37                   | 48,85      |                 |                 |
|             | Đất ở liền kề                   | 23.551,06                   |            | 90              | 5               |
|             | Đất ở nhà phố thương mại        | 11.809,31                   |            | 80              | 5               |
| 2           | Đất thương mại dịch vụ, hỗn hợp | 2.152,81                    | 2,97       | 70              | 12              |
| 3           | Đất cây xanh cảnh quan, TDTT    | 2.782,43                    | 3,85       | 5               |                 |
| 4           | Đất giao thông, HTKT            | 32.084,39                   | 44,33      |                 |                 |
| <b>Tổng</b> |                                 | <b>72.380,00</b>            | <b>100</b> |                 |                 |

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

Trên cơ sở tuân thủ khung giao thông chính đã được phê duyệt tại Đồ án quy hoạch phân khu, không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng khu vực lập quy hoạch, có sự điều chỉnh so với quy hoạch phân khu được phê duyệt, nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng, tăng tiện ích cho Dự án.

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 hòa thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Đường ĐT.379B và tuyến đường trục chính của khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang tiếp giáp sông Ngưu Giang 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 đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cho các khu chức năng.

Công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp cao tầng có kiến trúc hiện đại nằm trên đường trục chính khu ở, kết nối đường ĐT. 379B với khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang, vừa thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu nhà ở.

Các khu đất xây dựng nhà phố thương mại bố trí tiếp cận các tuyến đường chính, thuận tiện về giao thông, tăng hiệu quả thương mại cho khu ở.

Các khu đất xây dựng nhà liền kề được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ kết hợp với không gian cây xanh, bãi đỗ xe tại lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

Các khu chức năng khác của khu nhà ở như: Khu cây xanh, TĐTT kết hợp bãi đỗ xe; khu đất xây dựng công trình HTKT... được chi tiết hoá như trình bày tại Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

## **7. Quy hoạch hệ thống giao thông**

Đường ĐT.379B và tuyến đường trục chính của khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang tiếp giáp sông Ngưu Giang xác định là tuyến đường giao thông đối ngoại, mặt cắt ngang tuân thủ theo quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây qua trung tâm dự án kết nối với đường ĐT.379 có mặt cắt ngang đường rộng 20,0m bao gồm: Mặt đường rộng 12,0m, vỉa hè rộng 4,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

Tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang đường rộng từ 11,0m đến 13,0m.

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-07).

## **8. San nền, thoát nước khu vực**

a) Phương án 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 +6,15m đến +6,70m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng cao độ san nền (QH - 06).

#### b) Phương án 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 đấu nối với hệ thống thoát nước mưa Dự án theo quy hoạch phân khu.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH - 09).

### **9. Cấp nước sinh hoạt**

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng  $Q = 610 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước sạch xã Long Hưng thông qua tuyến ống cấp nước DN160 phía Đông Bắc Dự án.

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

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH - 12).

### **10. Cấp điện**

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 2.900kVA. Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV khu vực phía Tây Dự án. Bố trí 03 trạm hạ thế 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.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng (QH – 10A và QH – 10B).

### **11. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

Tổng lưu lượng nước thải tính toán là:  $500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

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 sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch phân khu. Giai đoạn trước mắt, đưa về trạm xử lý tạm thời đặt tại khu cây xanh. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định được đấu nối với hệ thống thoát nước thải của khu vực.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 1,2 kg/người.ngđ.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập trung, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của huyện.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH - 13).

**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.

Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Hưng 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang 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: 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 thương; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND thị trấn Văn Giang; Chủ tịch UBND xã Cửu Cao; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Hưng và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:** 8

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: Văn thư, KT1<sup>D</sup>.

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



**Bùi Thế Cử**