

Số: /QĐ-UBND

TP. Hưng Yên, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật số 47/2019/QH14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Văn bản hợp nhất 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc 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 Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND thành phố Hưng Yên Về việc phân công nhiệm vụ và thẩm quyền ký văn bản của Chủ tịch UBND, các Phó Chủ tịch và phân công nhiệm vụ các Ủy viên Ủy ban nhân dân thành phố, nhiệm kỳ 2021 - 2026;

Căn cứ Thông báo số 182/TB-UBND ngày 29/05/2023 của UBND Tỉnh Hưng Yên về chấp thuận quy hoạch vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, Thành Phố Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 1105/UBND-TCKH ngày 21/6/2022 của UBND thành phố Hưng Yên về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư công trình;

Căn cứ Văn bản số 811/SNN-ĐĐ ngày 13/6/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về vị trí dự án Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 64/NQ-HĐND ngày 29/12/2023 của HĐND xã Hoàng Hanh về chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Văn bản số 550/SXD-QH,KT&PTĐT ngày 17/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên;

Theo nội dung đề nghị tại Tờ trình số 119/TTr-QLĐT ngày 26/6/2024 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên.

2. Chủ đầu tư: UBND xã Hoàng Hanh.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Hưng Yên.

4. Địa điểm thực hiện: Xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên.

5. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Kiến trúc AZ Việt Nam.

6. Mục tiêu lập quy hoạch: Quy hoạch khu dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội xã Hoàng Hanh nói riêng và thành phố Hưng Yên nói chung, cải thiện điều kiện sinh hoạt của nhân dân và vệ sinh môi trường, đảm bảo trật tự an toàn giao thông, trật tự an ninh xã hội.

7. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng: Dự án Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên, thuộc địa bàn quản lý của xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên có diện tích quy hoạch khoảng 1.968,62 m², với các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp đường giao thông;
- Phía Nam: giáp dân cư hiện trạng xã Hoàng Hanh;
- Phía Bắc: giáp đường giao thông;
- Phía Tây: giáp dân cư hiện trạng xã Hoàng Hanh;

8. Chức năng: Quy hoạch đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở.

9. Giải pháp kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

9.1. Quy hoạch sử dụng đất:

9.1.1. Quy hoạch khu chức năng: Khu đất lập có diện tích tổng diện tích 1.968,62 m², gồm các phân khu chức năng như sau:

a) *Đất ở:* Đất ở có tổng diện tích 985,76 m² chiếm 50,07%; với dân số dự kiến là: 44 người; gồm đất ở liền kề, được bố trí dọc tuyến đường giao thông của dự án.

b) *Đất giao thông:* Đất giao thông dự án là phần giao thông sử dụng cho xe cơ giới; với tổng diện tích 982,86 m²; chiếm 49,93%.

9.1.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất								
STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ chiếm đất	Tầng cao	Hệ số SDD	Mật độ XD	Số lô
			(M ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)	(Lô)
1	Đất nhà liền kề	LK	985,76	50,07	5	4,7-5	94-100	11
	Đất nhà liền kề 01	LK-01	621,08	31,55	5	5	100	7
	Đất nhà liền kề 02	LK-02	364,68	18,52	5	4,7-5	94-100	4
2	Đường giao thông		982,86	49,93	-	-	-	
	Tổng cộng		1.968,62	100				

9.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.2.1. Giao thông:

a) *Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của đường thiết kế:* Diện tích đất giao thông: 982,86 m², chiếm 49,93% tổng diện tích đất xây dựng.

- Cấp thiết kế: Đường cấp IV đồng bằng

- Cấp kỹ thuật: Cấp 20 đến 40

- Loại mặt đường: Cấp cao A1

- Bán kính cong bó vỉa tại các ngã 3 ngã 4: $R \geq 6,0m$

- Cao độ các tuyến đường nội bộ thiết kế căn cứ cao độ của đường xung quanh khu vực, cao độ tuyến đường đối ngoại phía Bắc và phía Đông dự án.

b) *Định hướng giao thông đối nội, ngoại:* Theo thực tế mặt bằng, tổ chức giao thông kết nối với đường giao thông hiện trạng:

- Tuyến đường quy hoạch có mặt cắt 1-1, có lộ giới B= 11,5m; vỉa hè bên trái rộng 1m, vỉa hè bên phải rộng 3m; lòng đường 7,5m.

- Tuyến đường quy hoạch có mặt cắt 2-2, có lộ giới B~ 9,5m; vỉa hè hai bên ~1m, lòng đường 7,5m.

9.2.2. Chuẩn bị kỹ thuật san nền:

a) *Định hướng san nền:* Quy hoạch san nền trên cơ sở tính chất khu vực hiện có. San nền theo hướng về phía đường giao thông, cốt san nền trung bình khu là +6,80m.

b) *Giải pháp thiết kế:* Lựa chọn cao độ san nền: Khu đất quy hoạch là sân bê tông. Địa hình khu vực hiện trạng bằng phẳng. Cao độ tuyến đường phía Bắc và phía Đông dự án +6.8m.

- Độ dốc san nền trung bình $i = 1,0\%$;
- Cốt cao độ thiết kế trung bình: + 6,80 m.
- Chiều cao san lấp trung bình: 3,50 m.

9.2.3. Cấp nước:

a) *Nguồn nước:* Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng.

b) *Phương án cấp nước:* Các tuyến ống dẫn chính được thiết kế mạng cụt. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.7 m (tính đến đỉnh ống). Tại các vị trí ống qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ ống.

9.2.4. Thoát nước mưa:

a) *Phương án thoát nước*

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải
- Các tuyến cống được vạch theo hướng đi là ngắn nhất để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng sau này.

b) *Giải pháp thoát nước*

- Đối với các tuyến đường chính trong khu quy hoạch bố trí cống thoát nước tròn ly tâm đường kính từ D400 đến D600. Bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách khoảng 30-40m một hố.
- Hoàn trả hệ thống thoát nước hiện trạng tại vị trí số 2 bằng hệ thống cống tròn BTCT D1500.

- Độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/d$, độ đầy tính toán bằng 1.

c) *Phân chia lưu vực thoát nước mưa:* Vị trí thoát nước mưa được đổ vào hố ga hệ thống thoát nước mưa trên đường phía bắc dự án.

9.2.5. Cấp điện

a) *Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải:* Căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD, chỉ tiêu cấp điện như sau:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 0,5kW/người
- Chiếu sáng đường phố: 1W/m²
- Kết quả tính toán dự kiến công suất tính toán cho dự án là $S_{tt} = 22,95\text{kVA}$.

c) *Nguồn điện:* Nguồn điện cấp cho trạm biến áp được đấu nối từ đường điện 0,4kv khu vực.

9.2.6. Quy hoạch chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng được xây dựng nhằm mục đích hỗ trợ người và các phương tiện tham gia giao thông, đồng thời nâng cao mỹ quan đô thị, nâng cao an ninh khu vực.

- Lắp mới tủ điều khiển chiếu sáng để điều khiển bật tắt hệ thống đèn chiếu sáng. Sử dụng loại tủ dùng Role thời gian, có chế độ điều khiển đóng ngắt tự động và bán tự động, tiết kiệm năng lượng.

- Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn LED để tiết kiệm điện năng và đảm bảo vận hành lâu dài.

9.2.7. Thoát nước thải & Vệ sinh môi trường:

a) *Thoát nước thải:* Được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa, trong đó:

- Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng rãnh B300 sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải khu vực.

- Độ dốc của cống thoát nước được thiết kế sao cho vận tốc nước thải đủ lớn để đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống và không nhỏ hơn $1/D$ (D: đường kính của cống thoát nước). Lưu lượng nước thải được thu gom bằng 100% tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt: $Q_{\text{thải tb}} = Q_{\text{cấpsh tb}} = 7,63$ (m³/ngđ).

b) Vệ sinh môi trường:

- Nước bẩn được thu gom triệt để, không xả tùy tiện ra môi trường. Trước khi thu gom vào hệ thống thoát thải, yêu cầu xử lý sơ bộ nước thải tại các bể tự hoại cục bộ.

- Thu gom triệt để chất thải rắn về khu tập trung xử lý.

9.2.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Hạ tầng mạng cáp ngoại vi viễn thông khu dân cư được quy hoạch xây dựng theo dạng hệ thống ngầm, đảm bảo an toàn, đảm bảo mỹ quan đô thị.

10. Sản phẩm đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn kèm theo: Thành phần hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn bao gồm:

- Thuyết minh tổng hợp, trong đó có các sơ đồ, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và các bản vẽ thu nhỏ khổ A3.

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và hiện trạng khu đất - tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, chia lô và ý kiến điển hình - tỷ lệ: 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị - tỷ lệ: 1/500;

+ Quy hoạch giao thông và hạ tầng kỹ thuật - tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp điện, chiếu sáng - tỷ lệ: 1/500;

11. Dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn:

a. *Đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết rút gọn dự toán:* Công ty TNHH Kiến trúc AZ Việt Nam.

b. *Chi phí lập quy hoạch chi tiết rút gọn:* **128.596.000 đồng;** (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tám triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng);

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn: 92.586.000 đồng;
- Chi phí khác 29.877.000 đồng;
- Chi phí dự phòng 6.123.000 đồng.

c. Nguồn vốn: Ngân sách thành phố (Nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất của các khu dân cư và các nguồn hợp pháp khác).

d. Năm thực hiện: 2023-2025.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Công bố Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên theo quy định.

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Hoàng Hanh, thành phố Hưng Yên, chủ đầu tư phối hợp cùng đơn vị tư vấn lập các bước dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường, Quản lý đô thị thành phố; Chủ tịch UBND xã Hoàng Hanh và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Phòng QLĐT (03 bản chính để lưu);
- UBND xã Hoàng Hanh;
- Lưu: VT.

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

Bùi Tuấn Anh