

Số: /QĐ-UBND

TP. Hưng Yên, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã  
Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn Tính Linh)**

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành 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 Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa.

Căn cứ Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh tên đồ án được phê duyệt tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa;

Căn cứ các Công văn của Sở Xây dựng: Số 301/SXD-QH,KT&PTĐT ngày 06/3/2024 về việc tham gia ý kiến cho đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

*1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông nam ngã tư cuối đường trục thôn Tỉnh Linh) và số 459/SXD-QH,KT&PTĐT ngày 03/4/2024 về việc tham gia ý kiến cho đồ án Quy hoạch (sau khi chủ đầu tư đã chỉnh sửa theo ý kiến được nêu trong Công văn số 301/SXD-QH,KT&PTĐT);*

*Căn cứ Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn Tỉnh Linh) kèm theo Tờ trình số 1237/TTr-BQLDA ngày 12/7/2024 của Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hưng Yên;*

*Theo nội dung đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 141/TTr-QLĐT ngày 24/7/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn Tỉnh Linh) với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn Tỉnh Linh).

**2. Địa điểm:** Xã Trung Nghĩa, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

**3. Chủ đầu tư:** Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hưng Yên.

**4. Mục tiêu lập quy hoạch:** Quy hoạch xây dựng khu dân cư nhằm mục đích khai thác hiệu quả quỹ đất, đề đầu giá quyền sử dụng đất, giải quyết nhu cầu đất ở trên địa bàn, tăng nguồn thu cho ngân sách, góp phần chỉnh trang đô thị, đồng thời kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan trong khu vực, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

**5. Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:** Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn Tỉnh Linh), có diện tích quy hoạch khoảng 31.306,24 m<sup>2</sup>; vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất canh tác (QH đường giao thông 24m);

- Phía Nam: Giáp đất canh tác (QH đường giao thông);

- Phía Đông: Giáp đất canh tác;

- Phía Tây: Giáp đường giao thông.

### **6. Quy hoạch sử dụng đất:**

#### **6.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

- Dân số quy hoạch khoảng 504 người;

- Số người trung bình: 4 người/ hộ;

- Số hộ: 126 hộ;

- Chỉ tiêu đất ở: 25 m<sup>2</sup>/ người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	ĐO	11.644,57	37,20
2	ĐẤT CÂY XANH	CX1	3.364,95	10,75
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI	TM	2.468,78	7,89
4	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT	1.835,49	5,86
5	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	11.992,45	38,31
5.1	ĐƯỜNG GT + VỈA HÈ	GT	10.631,56	
5.2	BÃI ĐỖ XE	P1	1.360,89	
6	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		31.306,24	100,00

### 6.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật

- Nhà ở liền kề: 05 tầng; tầng 1 cao 3,9 m; tầng 2, 3, 4, 5: cao 3,6 m;.
- Đối với đất chia lô, mật độ xây dựng tối đa từ 70% đến 100% tùy từng khu.
- Đất thương mại tầng cao tối đa 21 tầng.

## 7. Quy hoạch hệ thống kỹ thuật:

### 7.1. San nền:

#### a) Các yêu cầu chung:

- Quy hoạch san đắp nền phải đảm bảo không ngập úng.
- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp.
- Phải đảm bảo thoát nước mưa trên toàn lưu vực, kết hợp với hệ thống thủy lợi đảm bảo thoát nước tự chảy.

#### b) Giải pháp quy hoạch chiều cao và san nền:

- *Định hướng san nền:* quy hoạch san nền trên cơ sở tính chất khu vực hiện có. San nền theo hướng dốc từ phía Bắc về Nam và từ Tây về Đông; cốt san nền trung bình từ +3,75 đến + 4,05m.

#### - Giải pháp thiết kế:

+ Lựa chọn cao độ san nền: Cao độ thiết kế căn cứ theo cốt tim đường quanh khu đất.

+ Độ dốc san nền trung bình  $i = 0,5 \%$ ;

+ Cốt cao độ thiết kế: +3,75m đến + 4,05m.

### 7.3. Giao thông:

#### a) Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của đường thiết kế:

- Độ dốc dọc tối đa của đường  $i_{\max} = 0,35\%$ .
- Độ dốc ngang mặt đường  $i_n = 2\%$ .
- Bán kính đường cong bó vỉa  $R = 8,0m$ .

*b) Giải pháp thiết kế mạng lưới đường:*

- Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch đấu nối với tuyến đường giao thông Đông Lỗ (phía Bắc dự án)  $B_n=24m$ , đường trục thôn Tính Linh (phía Tây dự án)  $B_n=17,5m$ , đường quy hoạch phía Nam dự án  $B_n = 17,5m$ .

- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông được thiết kế đảm bảo cho các phương tiện giao thông đến từng lô đất một cách dễ dàng, thuận tiện.

- Quy hoạch mặt đường rộng tối thiểu  $B_m=7,50m$ , vỉa hè rộng tối thiểu  $B_{vh}=5m$ .

**7.3. 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 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 bằng cống tròn ly tâm đường kính D600 và D800; bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách khoảng 20-40m một hố.

- Toàn bộ lượng mưa được kết nối với cống thoát nước  $B \times H=1,2 \times 1,2m$  hiện trạng dọc theo tuyến đường giữa khu đất (mặt cắt 3'-3') và một phần thoát về hệ thống cống thoát nước mưa D800 thuộc dự án đường giao thông xã Trung Nghĩa (đoạn từ sông Đông Lỗ đến khu dân cư mới xã Trung Nghĩa).

**7.4. Cấp nước:**

*a) Nguồn nước:* Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước theo quy hoạch chạy dọc trục đường trục thôn Tính Linh.

*b) Phương án cấp nước*

- Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước kết hợp: cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè; tại các vị trí ống qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ ống.

- Mạng phân phối là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước; trên mạng phân phối này chủ yếu là mạng hở, tại những điểm đấu nối với đường ống thuộc mạng vận chuyển đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục. Căn cứ vào hiện trạng về kinh tế - xã hội và mức độ phát triển của khu vực áp dụng theo tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới bên ngoài công trình TCXDVN 33:2006 chọn tiêu chuẩn dùng nước là 150 l/ng.ngđ.

**7.5. Hệ thống cấp điện:** Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, chỉ tiêu cấp điện cho các phụ tải như sau:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 0,3kW/người;
- Chỉ tiêu cấp điện đất TMDV: 0,03kW/m<sup>2</sup> sàn;
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường phố: 1W/m<sup>2</sup>.
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công viên, cây xanh: 0,5W/m<sup>2</sup>.

### **7.6. Hệ thống chiếu sáng:**

- Tất cả các tuyến đường trong khu dân cư đều được thiết kế hệ thống chiếu sáng bằng đèn LED lắp trên cột thép.
- Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ đường điện hạ áp 0,4kV thuộc dự án.
- Cấp ngầm chiếu sáng được lồng trong ống nhựa xoắn HDPE, được chôn dưới đất ở độ sâu từ 0,7-1m so với mặt đường và vỉa hè.
- Lắp đặt tủ điều khiển chiếu sáng tự động TĐ/CS, hệ thống điều khiển chế độ đèn hoạt động được cả bằng tay.

### **7.7. Hệ thống thông tin liên lạc:**

#### **a) Hệ thống hố ga luôn cáp thông tin:**

- Hệ thống hố ga luôn cáp thông tin được xây dựng nhằm mục đích hỗ trợ việc thi công tuyến cáp thông tin trong giai đoạn sau; khoảng cách giữa các hố ga là 40 - 50m, tại các vị trí được xác định để lắp đặt tủ đầu nối cũng sẽ có 1 hố ga để luôn cáp lên tủ.
- Vị trí hầm cáp, hố cáp phải thuận tiện cho lắp đặt, bảo dưỡng, khai thác và bảo đảm an toàn, mỹ quan đô thị nhưng không làm ảnh hưởng đến các người đi và phương tiện giao thông.

**b) Hệ thống ống luôn cáp thông tin:** hệ thống ống luôn cáp thông tin sử dụng ống nhựa PVC chuyên dụng chôn ngầm phía trên có rải lưới báo hiệu cáp thông tin, tại những vị trí qua đường sử dụng hào kỹ thuật để thuận tiện trong quá trình duy tu, sửa chữa.

### **7.8. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Nước thải từ khu dân cư quy hoạch là nước thải sinh hoạt được làm sạch sơ bộ tại các bể xử lý tự hoại của các hộ gia đình sau đó thoát về các rãnh B400 và đường ống D400 thu gom vào hệ thống bể lắng (đặt tại vị trí ô xây xanh và vỉa hè cạnh ô đất thương mại) thoát ra hệ thống cống D1000 phía Nam dự án (mặt cắt 4-4) và qua hệ thống cống BxH=1,2x1,2m tại mặt cắt 3'-3'.
- Rác thải vệ sinh môi trường được đựng vào các thùng rác nhỏ, khoảng cách giữa các thùng trung bình là 50m/thùng, sau đó rác được thu gom bằng xe chở rác theo giờ cố định và được vận chuyển đến bãi tập kết rác.

### **Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:**

- Công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn Tính Linh) theo quy định;

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Trung Nghĩa (phía Đông Nam ngã tư cuối đường trục thôn TÍNH LINH), chủ đầu tư phối hợp cùng đơn vị tư vấn lập các bước dự án đầu tư xây dựng theo quy định trình UBND thành phố phê duyệt.

**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 phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường, Quản lý đô thị; Trưởng ban Ban QLDA đầu tư xây dựng TP Hưng Yên và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

*(Ban hành kèm theo tập bản vẽ quy hoạch)*

**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);
- Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố;
- UBND xã Trung Nghĩa;
- Lưu: VT.

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

**Bùi Tuấn Anh**