

Số: /QĐ-UBND

TP. Hưng Yên, ngày tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng Khu dân cư đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường Mầm non xã Phương Chiểu)

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 các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 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 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 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 270/TB-UBND ngày 11/8/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận vị trí đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại địa bàn xã Phương Chiểu, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ công văn số 1671/UBND-TCKH ngày 07/9/2022 của UBND thành phố Hưng Yên về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư dự án Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ công văn số 3277/PCHY-KT ngày 13/12/2023 của Công ty Điện lực Hưng Yên về việc di chuyển đường dây trung thế và cấp điện dự án Xây dựng khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu;

Căn cứ vào công văn số 1550/SXD-QH-KT&PTĐT ngày 07/11/2023 về việc tham gia ý kiến đối với Quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường mầm non xã Phương Chiểu);

Theo nội dung đề nghị tại Tờ trình số 104/TTr-QLĐT ngày 04/6/2024 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường Mầm non xã Phương Chiểu), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường Mầm non xã Phương Chiểu).

2. Chủ đầu tư: Hạt giao thông thành phố Hưng Yên.

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

4. Địa điểm thực hiện: Xã Phương Chiểu, thành phố Hưng Yên.

5. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn TDH.

6. Mục tiêu lập quy hoạch: Quy hoạch xây dựng khu dân cư mới có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu ở của người 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 Xây dựng Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường Mầm non xã Phương Chiểu) theo quy định.

7. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng: Ranh giới của dự án được thực hiện trên khu đất thuộc địa bàn xã Phương Chiểu theo Thông báo số 270/TB-UBND ngày 11/8/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại địa bàn xã Phương Chiểu, thành phố Hưng Yên, có tổng diện tích nghiên cứu, quy hoạch khoảng 12.677,5m²; cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất quy hoạch trường mầm non Phương Chiểu;
- Phía Nam giáp mương thủy lợi;
- Phía Đông giáp đường giao thông;
- Phía Tây giáp đất canh tác.

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

9. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

9.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích đất: 12.677,5 m² trong đó:
- + Diện tích đất ở: 4.192,30 m²;
- + Diện tích đất cây xanh, bãi đỗ xe: 1.346,00 m²;
- + Diện tích đất HTKT: 465,10 m²;
- + Diện tích đất giao thông: 6.674,10 m²;
- Quy mô dân số:
- + Tổng số dân đất ở dự kiến: 180~230 người;
- + Số người trung bình: 4 người/hộ. Số hộ: 49 hộ.

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Số lô (lô)	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xd tối đa (%)	Hssd đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		49	4192,30				33,07
1	Nhà liền kề	LK-01	20	1692,00	5	100	5,0	
2	Nhà liền kề	LK-02	29	2500,30	5	88-100	4,4-5,0	
II	Đất cây xanh - bãi đỗ xe			1346,00				10,62
1	Cây xanh	CX-01		933,60				
2	Cây xanh	CX-02		272,40				
3	Bãi đỗ xe	P		140,00				
III	Đất HTKT	HTKT		465,10				3,67
IV	Đất giao thông			6674,10				52,64
	Tổng cộng			12677,50				100,00

9.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.2.1. Chuẩn bị kỹ thuật san nền:

- Căn cứ lựa chọn cao độ san nền: Cao độ tim đường không chế theo cao độ tim tuyến đường hiện trạng phía Nam dự án kết nối ra đường nối hai cao tốc và cao độ tim đường quy hoạch tiếp giáp phía Đông dự án có H_{tk} = +3,50m;

- Giải pháp thiết kế: San nền các ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của tuyến đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy và phân lưu thoát nước. Cao độ không chế san nền + 3,45.

9.2.2. Giao thông:

a. Đường đối ngoại: Đường nối hai đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và cao tốc Cầu Giẽ – Ninh Bình đi qua cách ranh giới phía Đông khu vực nghiên cứu khoảng 80m. Tuyến đường trên là tuyến đường giao thông quan trọng nối liền hai tỉnh Hưng Yên và Hà Nam có tổng chiều dài khoảng 47,7km. Điểm đầu tại nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; điểm cuối tại nút giao QL39 (tiếp nối dự án cầu Hưng Hà).

b. Đường phân khu vực:

- Tuyến đường quy hoạch số 1 có lộ giới B= 23,5m; giải phân cách giữa rộng 2m; vỉa hè hai bên 2x4m, lòng đường trái rộng 6,0m, lòng đường bên phải rộng 7,5m.

- Tuyến đường quy hoạch số 2 có lộ giới B= 21,0m; vỉa hè bên trái rộng 2m, vỉa hè bên phải rộng 5m; lòng đường rộng 14,0m.

c. Đường nhóm nhà ở:

- Tuyến đường quy hoạch số 3 có lộ giới B= 15,7m; vỉa hè bên trái rộng 4m, vỉa hè bên phải rộng 4,2m; lòng đường rộng 7,5m.

- Tuyến đường quy hoạch số 4 có lộ giới B= 15,5m; vỉa hè hai bên 2x4m, lòng đường rộng 7,5m.

- Tuyến đường quy hoạch số 5 có lộ giới B= 13,5m; vỉa hè bên trái rộng 2m, vỉa hè bên phải rộng 4m; lòng đường rộng 7,5m.

9.2.3. Thoát nước mưa: Tuyến cống dẫn xả ra nguồn ngăn nhất; thời gian thoát nước nhanh nhất; hạn chế tình trạng ngập úng trên đường; các tuyến cống có độ dốc phù hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, kinh tế; các tuyến cống thu nước mặt trên các lưu vực tối đa để không tạo thành vũng tại các điểm trũng; phù hợp hiện trạng, thuận lợi phân kỳ đầu tư dự án.

9.2.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cho dự án được lấy từ Công ty TNHH cấp nước Hải Hưng.

- 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.

- 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 đầu 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;

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ DN110 trở lên sẽ bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả trung bình 150m/ họng;

- Căn cứ vào hiện trạng về kinh tế, xã hội và mức độ phát triển của khu vực và áp dụng các tiêu chuẩn hiện hành lựa chọn các chỉ tiêu cấp nước cụ thể như sau:

+ Nước sinh hoạt	: 150 lít/người/ngày đêm
+ Khu công cộng, dịch vụ	: 3 lít/m ² sàn/ngày đêm
+ Tưới cây	: 3 lít/m ² /ngày đêm
+ Rửa đường	: 0,5 lít/m ² ngày
+ Dự phòng	: 15% Qtb
+ Cấp nước chữa cháy	: 10 lít/s

9.2.5. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Hệ thống thoát nước thải:

- Nhu cầu xử lý nước thải tính bằng 100% nhu cầu cấp nước.

- Nước thải của các hộ gia đình được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể phốt nhiều ngăn sau đó được đầu nối với mạng nước thải bên ngoài rồi chảy về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch.

- Tiết diện của hệ thống thoát được chọn theo lưu lượng tính toán của nước thải, nếu lưu lượng nhỏ sẽ đặt theo cấu tạo.

b. Vệ sinh môi trường: Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 50m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý rác quy định.

9.2.6. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường điện 35kv chạy tiếp giáp ranh giới phía Đông dự án.

- Lưới điện 35kv: Lưới điện xây dựng mới trong dự án sử dụng cáp ngầm. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 35kv. Lưới điện 35kv trong khu đất gồm các mạch vòng trung áp, có kết cấu mạch vòng kín vận hành hở. Cáp dùng cáp khô, ruột đồng có cách điện cao phân tử (XLPE). Các trạm biến áp được cấp điện theo sơ đồ mạch vòng kín, vận hành hở, ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 70-80% công suất cực đại cho phép.

- Trạm biến áp 35-22/0,4kv: Vị trí các trạm biến thế được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để tiện thi công. Các trạm biến áp ngoài nhà sử dụng loại trạm biến áp kiểu trạm xây, trạm treo 1 cột hoặc trạm kiốt. Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo. Trên cơ sở mặt bằng dự kiến khu đô thị và phụ tải tính toán, dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp hạ thế 320kva.

- Lưới điện 0,4kv: Trên cơ sở các trạm biến áp dự kiến xây dựng, các tuyến hạ thế 0,4kv đi ngầm đáp ứng nhu cầu dùng điện và đảm bảo mỹ quan của dự án. Kết cấu lưới 0,4kv là mạng hình tia.

9.2.7. Hệ thống chiếu sáng: Tất cả các tuyến đường trong khu dân cư đều được thiết kế điện chiếu sáng. Với các đường có bề rộng lòng đường 7,5m sử dụng cột đèn cao 10m. Cột đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên đường.

9.2.8. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin liên lạc được quy hoạch tập trung vào việc xây dựng hệ thống hố ga và đặt ống luồn cáp thông tin. Việc triển khai xây dựng tủ điện tổng và tủ đầu nối sẽ được ngành viễn thông đầu tư trong giai đoạn sau.

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.

- Dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn;

- Thành phần bản vẽ kèm theo:

+ Bản vẽ sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới và hiện trạng sử dụng đất - tỷ lệ: ÷ ;

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

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

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chuẩn bị kỹ thuật san nền - tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp và thoát nước - tỷ lệ: 1/500;

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

+ Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc và vệ sinh môi trường - tỷ lệ: 1/500.

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

a. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn dự toán: Công ty cổ phần tư vấn TDH.

b. Chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn: **193.864.000 đồng;**
(Bằng chữ: Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tư nghìn đồng);

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn: 131.796.000 đồng;

- Chi phí khác 52.836.000 đồng;

- Chi phí dự phòng 9.232.000 đồng.

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

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường Mầm non xã Phương Chiểu) theo quy định.

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng Khu dân cư đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Phương Chiểu (KDC phía Nam trường Mầm non xã Phương Chiểu), 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. *(Quyết định này thay thế cho Quyết định số 805/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 đã ban hành).*

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; Hạt trưởng Hạt giao thông thành phố 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);
- Lưu: VT.

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

Bùi Tuấn Anh