

Số: /QĐ-UBND

TP. Hưng Yên, ngày tháng 01 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án  
Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở  
tại xã Quảng Châu, 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 324/TB-UBND ngày 21/9/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận vị trí đấu giá tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;*

*Căn cứ Công văn số 1549/SXD-QH,KT&PTĐT ngày 7/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến đối với Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình số 17/TTr-QLĐT ngày 15/01/2023 của phòng Quản lý đô thị.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên, với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu.

**2. Chủ đầu tư:** UBND xã Quảng Châu.

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

**4. Địa điểm thực hiện:** xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên.

**5. Đơn vị tư vấn:** Trung tâm Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

**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 Quảng Châu 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:** Ranh giới của dự án được thực hiện trên khu đất thuộc địa bàn xã Quảng Châu bao gồm 03 vị trí theo Thông báo số 324/TB-UBND ngày 21/9/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về vị trí đấu giá quyền sử dụng đất, có tổng diện tích nghiên cứu, quy hoạch khoảng 12.951m<sup>2</sup>; cụ thể như sau:

a) Vị trí số 1 có diện tích khoảng 761m<sup>2</sup>, trong đó:

- Phía Đông Bắc giáp: đất nuôi trồng thủy sản.
- Phía Đông Nam giáp: đường giao thông.
- Phía Tây Bắc giáp: đất nuôi trồng thủy sản.
- Phía Tây Nam giáp: đường giao thông.

b) Vị trí số 2 có diện tích khoảng 7.785m<sup>2</sup>, trong đó:

- Phía Đông Bắc giáp: vị trí đấu giá đã được UBND tỉnh chấp thuận.
- Phía Đông Nam giáp: nương thủy lợi.

- Phía Tây Bắc giáp: đường giao thông, đất nông nghiệp.
- Phía Tây Nam giáp: đất khu dân cư hiện trạng.

c) Vị trí số 3 có diện tích khoảng 4.405m<sup>2</sup>, trong đó:

- Phía Đông Bắc giáp: đất nuôi trồng thủy sản.
- Phía Đông Nam giáp: đường giao thông.
- Phía Tây Bắc giáp: đường giao thông.
- Phía Tây Nam giáp: đường giao thông.

**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 12.951,4m<sup>2</sup>, gồm các phân khu chức năng như sau:

*a) Đất ở:* Đất ở có tổng diện tích 4.826,5 m<sup>2</sup> chiếm 37,26%; với dân số dự kiến là: 180 người; gồm phân khu đất ở liền kề và phân khu đất ở biệt thự. Cụ thể như sau:

- *Đất ở liền kề:* Đất ở liền kề diện tích 3.445,5 m<sup>2</sup>; chiếm 26,60%; được bố trí tập trung tại khu đất vị trí số 1 và số 2 của dự án.

- + Tầng cao tối đa trên đất ở liền kề là: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa tại đất ở liền kề là: 100%.
- + Dân số dự kiến tại đất ở liền kề là: 160 người.

- *Đất ở biệt thự:* Đất ở biệt thự có tổng diện tích 1.381,0 m<sup>2</sup>; chiếm 10,66%; gồm khu biệt thự song lập tại khu đất vị trí số 3.

- + Tầng cao tối đa trên đất ở biệt thự là: 3 tầng.
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa tại đất ở biệt thự là: 60%.
- + Dân số dự kiến tại đất ở biệt thự là: 20 người.

*b) Đất cây xanh cảnh quan:*

- Diện tích cây xanh - cảnh quan được xác định với chỉ tiêu 2m<sup>2</sup>/ người, có tổng diện tích 978,4 m<sup>2</sup>; chiếm 7,55%; cụ thể như sau:

- Đất cây xanh đơn vị ở: bố trí tập trung xen kẽ giữa các phân khu đất ở liền kề, với mục đích làm giảm mật độ xây dựng khu vực, tăng không gian xanh, tăng chất lượng môi trường sống và hiệu quả cảnh quan đô thị của dự án.

*c) Đất bãi đỗ xe:* Diện tích đất bãi đỗ xe được xác định với chỉ tiêu 2,5m<sup>2</sup>/người, có diện tích 464,7 m<sup>2</sup>; chiếm 3,59%; bố trí tại phía Tây khu đất vị trí số 2, gần khu vực tập trung đông dân cư nhất của dự án.

*d) Đất hạ tầng kỹ thuật:* Khu hạ tầng kỹ thuật diện tích 208,5 m<sup>2</sup>; chiếm 1,61%; bố trí tại phía Bắc khu đất vị trí số 3, xa khu tập trung đông dân cư và được ngăn cách bởi tuyến đường 7.5m. Cụ thể như sau:

- + Tầng cao tối đa trên đất hạ tầng kỹ thuật là: 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng gộp tối đa tại đất hạ tầng kỹ thuật là: 40%.

e) *Đất giao thông*: Đất giao thông dự án là phần giao thông sử dụng cho xe cơ giới; với tổng diện tích 6.473,3 m<sup>2</sup>; chiếm 49,99%.

9.1.2. *Bảng cơ cấu sử dụng đất*:

*Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất*

| TT  | Chức năng lô đất         | Ký hiệu | Tầng cao tối đa | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|-----|--------------------------|---------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| I   | Đất ở                    |         |                 | 4.826,5                     | 37,26         |
|     | <i>Đất nhà ở liền kề</i> | LK      | 5               | 3.445,5                     | 26,60         |
|     | <i>Đất ở biệt thự</i>    | BT      | 3               | 1.381,0                     | 10,66         |
| II  | Đất cây xanh             | CX      | -               | 978,4                       | 7,55          |
| III | Đất bãi đỗ xe            | DX      | -               | 464,7                       | 3,59          |
| IV  | Đất hạ tầng kỹ thuật     | HTKT    | -               | 208,5                       | 1,61          |
| V   | Đất giao thông           | -       | -               | 6.473,3                     | 49,99         |
|     | <b>Tổng cộng</b>         |         |                 | <b>12.951,4</b>             | <b>100,00</b> |

9.2. *Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật*:

9.2.1. *Giao thông*

a) *Các chỉ tiêu kỹ thuật chính*: Diện tích đất giao thông: **6.473,3 m<sup>2</sup>**, chiếm 49,99% tổng diện tích đất xây dựng, trong đó:

- 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:  $R \geq 8,0m$

- Cao độ các tuyến đường nội bộ thiết kế căn cứ cao độ của đường xung quanh khu vực, cao độ tuyến đường trục xã phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch đối với vị trí số 1 và số 3. Tuyến đường nhựa đang thi công khu đất lập quy hoạch đối với vị trí số 2.

b) *Định hướng giao thông đối ngoại*

- Tuyến đường trục xã phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch đối với vị trí số 1 và số 3.

- Tuyến đường nhựa đang thi công khu đất lập quy hoạch đối với vị trí số 2.

c) *Định hướng giao thông đối nội*: Theo bảng thống kê:

| STT | Mặt cắt | Chiều dài (m) | Chiều rộng mặt đường | Chiều rộng vỉa hè (m) | Diện tích (m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1   | 1-1     | 40,00         | 7,50                 | 8,00                  | 620,00                      |
| 2   | 2-2     | 85,00         | 7,50                 | 6,00                  | 1.147,50                    |
| 3   | 3-3     | 50,00         | 15,00                | 10,00                 | 1.250,00                    |
| 4   | 4-4     | 110,00        | 7,50                 | 5,4-:-6,0             | 594,00                      |

| STT | Mặt cắt | Chiều dài<br>(m) | Chiều rộng<br>mặt đường | Chiều rộng<br>vĩa hè (m) | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------|------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 5   | 5-5     | 45,00            | 7,50                    | 9,00                     | 742,50                         |
| 6   | 6-6     | 101,24           | 7,50                    | 7,00                     | 1.467,98                       |
| 7   | 7-7     | 45,00            | 7,50                    | 7,00                     | 652,50                         |

### 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 +5,55m.

#### b) Giải pháp thiết kế:

- Độ dốc san nền trung bình  $i = 1,0\%$ ;

- Cốt cao độ thiết kế trung bình: + 5,55 m.

### 9.2.3. 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 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 đường kính từ D400 đến D600. Bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách khoảng 30-40m một hố.

c) Phân chia lưu vực thoát nước mưa: Thoát nước mưa của 3 vị trí quy hoạch được đổ vào hố ga hệ thống thoát nước mưa hiện có của khu vực

### 9.2.4. 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: Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng dịch vụ này chủ yếu là mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

#### c) Giải pháp thiết kế, tính toán

- Khu vực quy hoạch được chia làm 45 lô cho đất nhà liền kề và biệt thự. Dự kiến trung bình có khoảng 4 người/hộ tổng số nhân khẩu khoảng 180 người. 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 120 l/ng.ngđ.

- Tổng nhu cầu cấp nước lớn nhất ngày là :  $Q_{\max} = 37 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$ .

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

#### **a) Thoát nước thải**

- *Phương án thoát nước thải và vệ sinh môi trường:* Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa.

- *Giải pháp thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

+ 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).

- *Giải pháp thiết kế, tính toán:* Lưu lượng nước thải được thu gom bằng 100% tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt:  $Q_{thai\ tb} = Q_{cấp\ sh\ tb} = 21,6 (m^3/ngđ)$ .

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.

### **9.2.6. 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;
- Chiều sáng đường phố:  $1W/m^2$ ;
- Chiều sáng khu cây xanh, bãi đỗ xe:  $0,5W/m^2$ .

b) *Hệ thống trạm biến áp cấp điện:* Tổng công suất tính toán cho khu dân cư là  $S_{tt} = 114,3kVA$ . Căn cứ mặt bằng quy hoạch, cấp điện cho dự án bằng 1 máy biến áp.

c) *Nguồn điện :* Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến lấy từ đường điện 35kV. Tuy nhiên, để phù hợp với quy hoạch phát triển ngành điện, các cấp điện áp 35kV được chuyển dần về cấp điện áp 22kV.

### **9.2.7. Chiếu sáng:**

- Hệ thống chiếu sáng đường giao thông được xây dựng với mục đích hỗ trợ người và các phương tiện tham gia giao thông, nâng cao mỹ quan đô thị.

- 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.

**9.2.8. Hạ tầng 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 giới hạn khu đất;

+ Bản đồ tổng hợp hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch chia lô - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng kiến trúc cảnh quan - tỷ lệ: 1/500;

+ Phương án kiến trúc công trình - tỷ lệ: 1/500;

+ Bản vẽ phối cảnh tổng thể - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch giao thông - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch cấp, thoát nước - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch cấp điện, chiếu sáng - tỷ lệ: 1/500;

+ Tổng mặt bằng quy hoạch thông tin liên lạc - 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: Trung tâm Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

b. Chi phí lập quy hoạch chi tiết rút gọn: **125.606.000 đồng;**

(Bằng chữ: Một trăm hai mươi năm triệu sáu trăm linh sáu nghìn đồng);

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn: 92.675.000 đồng;

- Chi phí khác 26.822.000 đồng;

- Chi phí dự phòng 6.109.000 đồng.

c. Nguồn vốn: Nguồn ngân sách xã Quảng Châu (từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất dự án) và các nguồn vốn hợp pháp khác.

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

- Công bố Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu theo quy định.

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Hạ tầng

kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, 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 Ủy ban nhân dân xã Quảng Châu 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**