- CaDoó XD, TNMT, GTVT, NN, ĐB, Mỹ Hào
- Cục trg VL, VG, YM, K/c, TPHY
- Vp: LĐVP; CV: KTTC, ĐĐKT1

③ 9h45 - 10h45

UBND TỈNH HƯNG YÊN **SỞ XÂY DỰNG** Số: 183 /TTr - SXD.	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hưng Yên, ngày 23. tháng 11 năm 2018.*

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên trục kinh tế Bắc – Nam thuộc huyện Văn Lâm và huyện Mỹ Hào tỉnh Hưng Yên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ĐẾN Số: 14830 Ngày: 05/12/2018 Chuyển: Lưu hồ sơ:

VP hồ tư sau lug

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Sở Xây dựng được quy định tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 2142/UBND-KT1 ngày 20/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về kế hoạch và dự toán chi phí lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên trục kinh tế Bắc - Nam thuộc huyện Văn Lâm và huyện Mỹ Hào tỉnh Hưng Yên;

Qua xem xét hồ sơ nhiệm vụ lập quy hoạch do đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần tư vấn và thiết kế kiến trúc Việt Nam lập và hoàn thiện tháng 10 năm 2018; Đối chiếu với Quy chuẩn về QHXD và các quy định hiện hành, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên trục kinh tế Bắc – Nam thuộc huyện Văn Lâm và huyện Mỹ Hào tỉnh Hưng Yên.

2. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên, quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm và quy hoạch chung xây dựng huyện Mỹ Hào.

- Phát triển khu vực theo hướng tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực gồm công nghiệp - dịch vụ - nông nghiệp, đô thị và nông thôn, có hệ thống hạ tầng đồng bộ hiện đại, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan và có môi trường phát triển bền vững. Phát triển công nghiệp sạch, dịch vụ cấp vùng gắn với trục kinh tế Bắc – Nam, hệ thống đường sắt nội tỉnh Hưng Yên và hệ thống đường sắt Hà Nội – Hải Phòng.

- Làm cơ sở và công cụ cho các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập các dự án, kế hoạch đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển đô thị, quản lý xây dựng trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

3. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Sở Xây dựng Hưng Yên.

4. Vị trí, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Vị trí nghiên cứu quy hoạch phân khu xây dựng nằm ở phía Bắc tỉnh, là khu vực hai bên đường trục kinh tế Bắc Nam, thuộc địa bàn quản lý của huyện Mỹ Hào và huyện Văn Lâm. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Giáp huyện Thuận Thành tỉnh Bắc Ninh.
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 5.
- Phía Đông giáp: Đường huyện ĐH.16 và đường trục xã Phan Đình Phùng.
- Phía Tây giáp: Đường tỉnh ĐT.380 và đường huyện ĐH.13.

5. Quy mô dân số và diện tích:

Quy mô dân số:

Dân số hiện tại trong khu vực khoảng 49.685 người. Dân số khu vực dự báo đến năm 2020 khoảng 70.677 người; đến năm 2030 có khoảng 154.017 người.

Quy mô đất đai:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng 3.164,2 ha, bao gồm: đất thuộc huyện Văn Lâm khoảng 2.145,3ha và đất thuộc huyện Mỹ Hào khoảng 1.018,9ha. Diện tích lập quy hoạch phân khu khoảng 1463,84ha.

Cơ cấu các loại đất được phân bổ cụ thể theo bảng sau:

STT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích đất hiện trạng (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất tự nhiên	**3164,2**	**100%**	**3164,2**	**100%**
A	**Đất quy hoạch, xây dựng**	**1463,84**	**46,26%**	**1463,9**	**46,26%**
-	Đất các khu ở	397,67	12,57%	529,8	16,74%
	Đất ở cũ	*397,67*	12,57%	*397,7*	12,57%
	Đất ở mới	*0*	0,00%	*107,5*	3,40%
	Đất tái định cư	*0*	0,00%	*24,7*	0,78%
-	Đất công cộng	17,45	0,55%	24,1	0,76%
-	Đất cây xanh	0	0,00%	111,1	3,51%
-	Đất giao thông đối nội	90	2,84%	130,2	4,11%
-	Đất giao thông đối ngoại	71,2	2,25%	66,2	2,09%
-	Đất Công nghiệp, SXKD	49,94	1,58%	261,9	8,28%
-	Đất Dịch vụ, cảng cạn	20,3	0,64%	222,5	7,03%
-	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	14,94	0,47%	14,9	0,47%
-	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.	10,5	0,33%	18,5	0,58%
-	Đất nông nghiệp	768,62	24,29%	63,7	2,01%
-	Đất nghĩa trang nghĩa địa	23,22	0,73%	20,9	0,66%

B	**Đất các khu đã có quy hoạch được duyệt (Rà soát kết nối hạ tầng), đất chưa xây dựng**	**1700,36**	**53,74%**	**1700,4**	**53,74%**
-	Quy hoạch xây dựng đô thị	587,72	18,57%	566,7	17,91%
-	Quy hoạch khu công nghiệp	354,1	11,19%	354,1	11,19%
-	Đất giao thông	187,78	5,93%	208,8	6,60%
-	Đất nông nghiệp	471,94	14,91%	471,9	14,91%
-	Mặt nước(sông, kênh)	98,82	3,12%	98,8	3,12%

6. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng

6.1. Định hướng phát triển không gian:

Cấu trúc quy hoạch được lựa chọn có dạng chuỗi gồm các khu chức năng phát triển hai bên trục Kinh tế Bắc Nam. Cấu trúc này phù hợp với chiến lược của quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên, quy hoạch giao thông tỉnh Hưng Yên và các đồ án quy hoạch chung huyện Văn Lâm, Mỹ Hào; phù hợp với tình hình thực tế về nhu cầu đầu tư phát triển trên địa bàn.

a) Trục không gian chủ đạo:

- Trục kinh tế Bắc Nam với điểm khởi đầu là nút giao với Quốc lộ 5A. Đây là trục phát triển kết nối Quốc lộ 5A cũng như khu vực phố Nối với tỉnh Bắc Ninh và trục chính đường tỉnh ĐT.385 của huyện Văn Lâm. Trục này có tính chất chủ đạo, ảnh hưởng đến toàn bộ các khu chức năng quy hoạch.

- Trục đường tỉnh ĐT.385 (hướng Đông - Tây). Đây là trục kết nối khu quy hoạch với trung tâm huyện Văn Lâm. Hai bên trục này dự kiến phát triển các khu chức năng như đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất cây xanh, đất ở mới, đất ở cũ cải tạo chỉnh trang, đất công nghiệp, đất dịch vụ công nghiệp...

- Trục đường huyện ĐH.30 (hướng Đông – Tây). Đây là trục kết nối khu quy hoạch với trung tâm huyện Mỹ Hào. Hai bên trục này dự kiến phát triển các khu chức năng như đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất cây xanh, đất ở mới, đất ở cũ cải tạo chỉnh trang, đất tái định cư, đất trường học...

b) Các khu vực trung tâm

- Khu trung tâm công nghiệp dịch vụ huyện Văn Lâm:

. Khu vực này nằm ở trung tâm khu quy hoạch, phía Nam giáp đường huyện ĐH.30 đoạn qua huyện Mỹ Hào, phía Bắc giáp đường tỉnh ĐT.385, thuộc địa phận hành chính của các xã Minh Hải, Chỉ Đạo và Đại Đồng. Đây là khu vực tập trung nhiều cụm công nghiệp như CNN Minh Hải, làng nghề Chỉ Đạo... cũng như các khu dịch vụ công nghiệp. Bên cạnh đó đây còn là khu vực phát triển thương mại dịch vụ với quy mô lớn, chủ yếu tập trung ở 2 bên đường trục kinh tế Bắc – Nam. Ngoài ra trong khu vực, dự kiến bố trí các chức năng khác: đất ở xây dựng mới, đất ở tái định cư, đất ở làng xóm hiện có và đất công cộng, trường học, cây xanh với hệ thống công trình HTXH đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu dân cư khu vực.

- Khu trung tâm dịch vụ tổng hợp phía Đông huyện Văn Lâm:

.Khu vực nằm ở phía Bắc ranh giới nghiên cứu quy hoạch, thuộc địa phận hành chính các xã Chỉ Đạo, Đại Đồng và Việt Hưng; có giao thông kết nối thuận lợi với các khu vực trong huyện và các huyện lân cận như Mỹ Hào - tỉnh Hưng Yên, Thuận Thành - tỉnh Bắc Ninh qua các tuyến đường: Quốc lộ 39A, đường tỉnh ĐT.385 và đường huyện ĐH.16,... Hiện đây là khu vực tập trung đông dân cư (diện tích đất ở làng xóm hiện có chiếm khoảng 40% tổng diện tích khu trung tâm). Trong khu vực, dự kiến bố trí các chức năng: đất công cộng, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất ở mới, đất nông nghiệp công nghệ cao...

- Khu trung tâm huyện Mỹ Hào:

Đây là khu vực có các tuyến đường quan trọng của Huyện và tỉnh đi qua như: đường tỉnh ĐT.380, đường huyện ĐH.30, đường trục kinh tế Bắc Nam, tạo nên mối quan hệ giao lưu kinh tế - văn hoá giữa huyện Mỹ Hào với các địa phương trong và ngoài tỉnh, thuộc địa phận hành chính thị trấn Bần Yên Nhân. Khu vực này còn là nơi tập trung nhiều dự án khu đô thị như: Khu nhà ở và dịch đô thị Yên Sơn, Khu nhà ở công nhân – nhà ở TM Lạc Hồng - Phố Nối, Khu đô thị Vạn Thuận Phát...Trong khu vực, dự kiến bố trí các chức năng: đất công cộng (trụ sở UBND,trung tâm hành chính, chợ), đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh TDTT, đất trường học, đất ở... và 1 phần đất công nghiệp chiếm diện tích không đáng kể.

6.2 Phân khu chức năng:

Trên cơ sở quy hoạch chung, điều kiện tự nhiên, hiện trạng tại khu vực. Các khu chức năng được xác định theo các tiêu chí: Khu vực có mối quan hệ chức năng hữu cơ nội khu và có cùng mối tương tác với các khu chức năng khác trong Huyện. Bên cạnh đó các phân khu cần có ranh giới bằng các trục không gian lớn như giao thông, trục không gian theo ranh gới hành chính, các khu vực có bản sắc văn hóa. Khu vực quy hoạch được phân chia làm 5 phân khu như sau.

- Khu vực phía Tây Bắc (phía Bắc đường tỉnh ĐT.385 và phía Tây đường trục kinh tế Bắc – Nam): có diện tích khoảng 628,52ha, thuộc xã Chỉ Đạo và xã Đại Đồng, huyện Văn Lâm. Định hướng chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu thương mại dịch vụ, công cộng, khu cây xanh công viên.

- Khu vực phía Đông Bắc (phía Bắc đường ĐT.385 và phía Đông dường trục kinh tế Bắc - Nam): có diện tích khoảng 825,81 ha, thuộc xã Đại Đồng và xã Việt Hưng, huyện Văn Lâm. Định hướng chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, khu di tích (khu vực bảo tồn di tích chùa Nôm), khu đô thị mới, khu dịch vụ công cộng (các công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ thương mại) và khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang. Trong đó:

+ Khu vực bảo tồn di tích chùa Nôm: có quy mô diện tích khoảng 26,5ha gồm Chùa Nôm và khu vực phụ cận. Khu bảo tồn và phát huy giá trị chùa Nôm có thể được khai thác thành điểm du lịch cấp tỉnh với định hướng bảo tồn, phát huy giá trị chùa Nôm gắn liền phát triển kinh tế - xã hội. Khu vực này được bảo tồn quy hoạch đã được duyệt.

+ Phát triển một khu đất ở đô thị mới có quy mô diện tích khoảng 106,37ha gắn với dịch vụ tại xã Đại Đồng, tiếp giáp đường tỉnh ĐT.385, liền kề với khu di tích chùa

Nôm. Đây cũng là khu vực được hưởng lợi từ khu cảng cạn và các khu công nghiệp tập trung liền kề.

+ Nâng cấp cải tạo chỉnh trang khu vực đất ở làng xóm hiện trạng (bao gồm thôn Lộng Thượng, thôn Đại Từ, thôn Đình Tổ, thôn Đồng Xá - xã Đại Đồng) trên quan điểm giữ nguyên cấu trúc làng xã cũ, từng bước nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đạt các tiêu chuẩn của đô thị.

- Khu vực phía Tây (phía Nam đường ĐT.385 và phía Tây đường trục kinh tế Bắc - Nam): có diện tích khoảng 531,55 ha , thuộc xã Đại Đồng và xã Minh Hải, huyện Văn Lâm. Đây là khu chức năng tổng hợp với thành phần đất đai chủ yếu là công nghiệp, dịch vụ. Khu này được cập nhật các dự án đang đầu tư, kết nối với quy hoạch chung của huyện Văn Lâm. Định hướng chức năng gồm các cụm công nghiệp dự kiến (Minh Hải, Đại Đồng, Chi Đạo), khu dịch vụ công nghiệp, đất đầu mối kỹ thuật (khu xử lý chất thải rắn Đại Đồng), khu dân cư hiện hữu. Khu vực này, hầu như không phát triển đất khu ở mới, chỉ cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện có. Phần lớn diện tích khu công nghiệp dịch vụ đã có quy hoạch các khu điểm công nghiệp.

- Khu vực phía Đông (phía Nam đường tỉnh ĐT.385 và phía Đông đường trục kinh tế Bắc - Nam): có diện tích khoảng 409,95 ha. Là khu quy hoạch mới và cập nhật, kết nối với các quy hoạch của huyện Mỹ Hào. Định hướng chức năng gồm khu cảng cạn, dịch vụ công nghiệp, thương mại dịch vụ, khu ở mới, khu dân cư hiện hữu, khu công viên cây xanh, khu công cộng...

Khu thương mại dịch vụ được bố trí tập trung ở giáp trục đường quốc lộ 39A, kết hợp với khu cây xanh cảnh quan ven sông Bần Vũ Xá tạo thành điểm nhấn tại nút giao giữa trục đường quốc lộ 39A và đường huyện ĐH.30.

- Khu vực phía Nam (phía Nam đường huyện ĐH.30) có diện tích khoảng 768,37ha, thuộc xã Nhân Hòa, xã Phan Đình Phùng, xã Dị Sử và thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào. Là khu vực cập nhật, kết nối với các quy hoạch của huyện Mỹ Hào. Đây là khu vực có kết nối thuận lợi với các trục chính đi qua địa bàn như trục kinh tế Bắc - Nam, QL5, đường huyện ĐH.30... đặc biệt có nhiều dự án đầu tư xây dựng đô thị như: Khu đô thị HUD; Khu nhà ở và dịch đô thị Yên Sơn; Khu nhà ở công nhân – nhà ở TM Lạc Hồng – Phố Nối; Khu đô thị Vạn Thuận Phát...Khu vực này có cảnh quan đẹp, quỹ đất rộng, điều kiện xây dựng thuận lợi, có khả năng phát triển đồng bộ với chi phí đền bù GPMB thấp...vv, có đủ điều kiện để hình thành một trung tâm của huyện. Mô hình chức năng gồm khu dịch vụ - công cộng, khu cây xanh công viên cảnh quan, cây xanh TDTT, khu ở tái định cư, khu ở đô thị mới và khu dân cư hiện hữu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 5A có lộ giới theo quy hoạch giao thông đã được phê duyệt.

- Quốc lộ 39A (đường trục kinh tế Bắc – Nam): Quy hoạch theo dự án được duyệt, tổng bề rộng mặt cắt ngang là 74m bao gồm cả đường gom và tuyến đường sắt nội tỉnh.

b*) Đường đô thị:*

Cấu trúc mạng lưới ô cờ kết hợp với mạng tam giác. Tổ chức mạng lưới đường bao gồm đường trục chính và đường khu vực đô thị.

- Đường tỉnh ĐT.380 giữ nguyên hướng tuyến theo hiện trạng. Đối với những đoạn qua khu vực nội thị cải tạo nâng cấp tuyến thành đường trục chính khu vực với mặt cắt ngang rộng 24m bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2x6,0m (ký hiệu là mặt cắt 4-4)

- Đường trục chính đô thị khác: gồm các tuyến liên kết với các trục đối ngoại, các khu vực công nghiệp, các vùng kinh tế lân cận, nâng cấp cải tạo một số tuyến đường huyện ĐH.30, ĐH.37, có mặt cắt ngang rộng từ 32m-42m.

- Đường khu vực đô thị: gồm các tuyến có vai trò kết nối các khu chức năng các trục chính đô thị, được thiết kế với mặt cắt từ 18,5m-33m.

- Đường trong khu dân cư hiện hữu: hạn chế việc mở rộng, được quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV, cấp V đồng bằng.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông (QH-05).

c) Công trình đầu mối giao thông:

- Cầu đường bộ: Giữ nguyên và nâng cấp các cầu hiện trạng theo các tuyến giao thông đường bộ, xây dựng các cầu đã xuống cấp. Xây dựng nút giao thông khác cốt giữa đường tỉnh ĐT385, đường sắt Hà Nội – Hải Phòng và trục kinh tế Bắc Nam.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 6 bãi đỗ xe với tổng diện tích là 6,8ha.

7.2. San nền và thoát nước mưa:

a. San nền:

- Quy hoạch san nền theo từng phân khu nhằm thuận lợi cho việc quản lý và phát triển đô thị.

- Cao độ san nền xây dựng của các phân khu trong khu vực quy hoạch đảm bảo cao độ khống chế của quy hoạch chung huyện Mỹ Hào và quy hoạch chung Huyện Văn Lâm là >+3,5m. San nền đảm bảo độ dốc thoát nước trung bình là 0,5%. Hướng dốc chủ đạo về sông Như Quỳnh và sông Bần Vũ Xá.

- Căn cứ các điều kiện hiện trạng và các quy hoạch chung huyện Văn Lâm, quy hoạch chi tiết 1/500 phường Nhân Hòa, Phan Đình Phùng được duyệt. Cao độ nền xây dựng khống chế khu vực huyện Văn Lâm ≥4,0m, khu vực huyện Mỹ Hào ≥3,5m hướng dốc về các sông, kênh tiêu trong khu vực.

b. Thoát nước mưa:

- Đối với khu vực phát triển đô thị: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Đối với các khu công nghiệp: xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng.

- Đối với khu vực nông thôn: thoát nước chung ra các sông, kênh tiêu trong khu vực.

- Lưu vực 1 bao gồm khu vực phía Bắc đường sắt Hà Nội - Hải Phòng, nước mưa của lưu vực này được thoát theo trục tiêu Lương Tài và kết nối với khu vực phía

Nam đường sắt bằng sông Bà Sinh, một phần phía bắc của lưu vực được thoát ra sông Cầm Giàng (tiếp nối sông Như Quỳnh).

- Lưu vực 2: bao gồm khu vực phía Nam đường sắt Hà Nội - Hải Phòng, nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Bần - Vũ Xá và sông Bắc Hưng Hải.

7.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch (đến năm 2030): 49.678 m3/ng.đ.

- Khu vực thuộc huyện Văn Lâm: Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước Như Quỳnh có công suất hiện trạng 2.000m3/ng.đ, định hướng sẽ được cải tạo nâng cấp đến năm 2030 là 31.000 m3/ng.đ, và nhà máy cấp nước xã Chỉ Đạo có công suất hiện trạng 1.500m3/ngđ, định hướng sẽ được cải tạo nâng cấp công suất đến năm 2030 lên 8.000 m3/ng.đ.

- Khu vực thuộc huyện Mỹ Hào: Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước Phố Nối có công suất hiện trạng 10.000m3/ng.đ, định hướng sẽ được cải tạo nâng cấp công suất đến năm 2030 lên 78.500 m3/ng.đ.

- Mạng đường ống: Mạng đường ống sinh hoạt được quy hoạch chung với mạng cấp nước chữa cháy. Các khu dân cư hiện trạng đã có mạng đường ống cấp nước cần phải cải tạo nâng cấp phù hợp với nhu cầu phát triển của mỗi khu vực, đảm bảo cung cấp đủ nước, liên tục và hạn chế rò rỉ. Các dự án đã và đang thực hiện trong khu vực quy hoạch, hệ thống cấp nước của các khu này tuân theo quy hoạch riêng đã được phê duyệt và đấu nối với mạng cấp nước quy hoạch chung khu vực.

7.4. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu quy hoạch (tính đến năm 2030) khoảng: 130MVA.

- Nguồn điện:

+ Trạm 220 kV Phố Nối: công suất 220/110/22kV - 2x250MVA; Phối Nối NC công suất 220/110/22 kV-2x250 MVA.

+ Trạm 110 kV: Như Quỳnh 110/35/22 kV-2x63 MVA; Lạc Đạo 110/35/22 kV-3x63 MVA, Đại Đồng 110/35/22 kV-2x63 MVA, Minh Hải 110/35/22 kV-3x63 MVA, Giai Phạm 110/35/22 kV-3x63 MVA, Phố Nối 110/22 kV-1x63 MVA, Nhân Hòa 110/35/22 kV-2x63 MVA, Minh Quang 110/35/22 kV-2x63 MVA.

- Quy hoạch đường dây trung áp 22kV chạy ngầm dọc theo các trục đường, lấy điện từ các trạm nguồn. Quy hoạch các trạm cắt, từ các trạm cắt nguồn điện trung áp dẫn đến các trạm trong khu vực.

- Đối với các khu dân cư hiện trạng tiếp tục sử dụng nguồn điện hiện nay, đồng thời được bổ sung nguồn điện quy hoạch mới để phát triển mở rộng

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Phương án quy hoạch:

+ Đối với các khu đã có hệ thống thoát nước chung, xây dựng hệ thống cống bao, giếng tách nước thải về trạm xử lý kết hợp với nâng cấp cải tạo đường cống.

+ Đối với các khu dân cư hiện hữu, xây dựng hệ thống thoát nước chung, tại các điểm xả ra nguồn xây dựng các giếng tách nước thải về trạm xử lý .

+ Đối với các dự án đã và đang thực hiện trong Huyện hệ thống thoát nước thải phải đấu nối với hệ thống thoát nước thải quy hoạch để thuận tiện trong quản lý và kiểm soát về môi trường.

+ Đối với các khu vực xây dựng mới, mở rộng hoặc chưa có hệ thống thoát nước, xây dựng hệ thống thoát nước riêng dẫn nước thải về trạm xử lý.

+ Đối với các khu, cụm công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng và các trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu.

- Tổng lưu lượng thoát nước thải (tính đến năm 2030): 29.300 m3/ng.đ.

- Lưu vực thoát nước:

+ Khu vực huyện Văn Lâm: gồm 2 lưu vực: phía Bắc đường sắt Hà Nội – Hải Phòng được thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 5 có công suất 6.500m3/ngđ phía Đông Bắc khu vực; và lưu vực phía Nam Bắc đường sắt Hà Nội – Hải Phòng được thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 4 có công suất 6.500.3/ngđ phía Tây khu vực.

+ Khu vực huyện Mỹ Hào: được thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải số 1 có công suất 23.000m3/ngđ phía Đông Nam dự án.

b. Vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: Tổng khối lượng CTR sinh hoạt (đến năm 2030) là 111 tấn/ng.đ. Định hướng sẽ thu gom toàn bộ rác thải sinh hoạt trong Huyện về khu xử lý chất thải rắn tại xã Đại Đồng huyện Văn Lâm.

+ Nghĩa trang: Về nguyên tắc cần kết thúc việc hung táng tại các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực, cải tạo xây dựng thành các khu nghĩa trang có cảnh quan, môi trường tốt, thân thiện với môi trường và xã hội. Tuy nhiên việc này phải từng bước thực hiện từ nay đến năm 2030. Sau đó sẽ đưa về các nghĩa trạng tập trung của huyện Mỹ Hào và Văn Lâm đã được quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung của huyện.

Trên đây là ý kiến thẩm định nội dung Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên trục kinh tế Bắc – Nam thuộc huyện Văn Lâm và huyện Mỹ Hào tỉnh Hưng Yên.; Hồ sơ quy hoạch kèm theo Tờ trình của Sở Xây dựng gồm có: các bản vẽ khổ A^0, thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch thu nhỏ đóng kèm, các phụ bản tính toán và đĩa CD ghi nội dung dự án.

Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- UBND huyện Văn Lâm;
- UBND huyện Mỹ Hào;
- Phòng QH-KT[D];
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Lương Anh Tuấn

UBND TỈNH HƯNG YÊN **SỞ XÂY DỰNG**	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 184 /TTr-SXD	*Hưng Yên, ngày 23 tháng 11 năm 2018*

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ĐẾN Số: 14831
Ngày: 05.12.2018.
Chuyển:
Lưu hồ sơ:

Vp thụ lý giải quyết

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đến năm 2040.

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Sở Xây dựng được quy định tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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 3019/QĐ-UBND ngày 14/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đến năm 2040.

Trên cơ sở nội dung hồ sơ Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đến năm 2040, do đơn vị tư vấn là Viện quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia lập và hoàn thiện tháng 11 năm 2018. Đối chiếu với tiêu chuẩn, quy chuẩn về QHXD và các quy định hiện hành, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đến năm 2040.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng Hưng Yên.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hưng Yên đến năm 2020; Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

Kết nối không gian kinh tế của Thủ đô Hà Nội với không gian phát triển kinh tế của tỉnh Hưng Yên dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội, định hướng xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên.

Định hướng phát triển, kết nối các không gian đô thị, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật cho các đô thị và khu chức năng ngoài đô thị dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên (đoạn từ nút giao với đường vành đai 4 vùng Thủ đô Hà Nội đến nút giao với đường nối cao tốc Tây Bắc với cao tốc Hà Nội – Hải Phòng theo quy hoạch).

Kiểm soát không gian phát triển đô thị, các khu chức năng ngoài đô thị phù hợp với định hướng về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hưng Yên và các huyện Khoái Châu, Yên Mỹ, Văn Giang; Rà soát các dự án đầu tư trên địa bàn để đề xuất, kiến nghị hướng giải quyết, nhằm vận hành, khai thác tuyến đường an toàn và hiệu quả, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

Làm cơ sở pháp lý để quản lý việc đầu tư xây dựng và phát triển của vùng dọc tuyến, khai thác và quản lý sử dụng một cách hiệu quả quỹ đất phát triển đô thị dọc tuyến đường liên tỉnh.

4. Tính chất:

Là khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc, đầu mối giao thông quan trọng kết nối trực tiếp tỉnh Hưng Yên với Thủ đô Hà Nội; có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại; có vị trí chiến lược về an ninh quốc phòng.

Là khu vực phát triển kinh tế tổng hợp (công nghiệp - thương mại - dịch vụ, du lịch và nông nghiệp công nghệ cao) gắn với việc hình thành các đô thị mới, khu đô thị mới, các trung tâm đào tạo, nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao khoa học - kỹ thuật,... trên cơ sở định hướng của Vùng Thủ đô Hà Nội, Vùng Đồng bằng sông Hồng và Vùng tỉnh Hưng Yên.

5. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đến năm 2040, thuộc địa bàn quản lý của huyện Khoái Châu, huyện Yên Mỹ và huyện Văn Giang. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường vành đai IV vùng Thủ đô Hà Nội.
- Phía Nam giáp: Đường nối cao tốc Tây Bắc với cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (cao tốc Chợ Bến - Yên Mỹ).
- Phía Đông giáp: Đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.
- Phía Tây giáp: Sông Hồng.

6. Quy mô diện tích, dân số và tỷ lệ đô thị hóa:

a) Quy mô diện tích:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm đất thuộc 18 xã và 01 thị trấn thuộc huyện Khoái Châu; 06 xã thuộc huyện Yên Mỹ và 04 xã thuộc huyện Văn Giang, với tổng diện tích khoảng **11.017,53**ha (có sự điều chỉnh nhỏ so với nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, được xác định trên cơ sở khảo sát thực tế quỹ đất khu vực).

b) Quy mô dân số và tỷ lệ đô thị hóa:

- Dân số hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch khoảng 148.932 người.

- Đến năm 2030 dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 180.000 - 190.000 người, trong đó dân số đô thị khoảng 40.000 - 50.000 người. Tỷ lệ đô thị hóa khoảng 22%.

- Đến năm 2040 dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 240.000 - 250.000 người, trong đó dân số đô thị khoảng 72.000 - 75.000 người. Tỷ lệ đô thị hóa khoảng 30%.

7. Định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất theo các phân vùng:

a) Các phân vùng phát triển và trục kinh tế động lực chính của vùng:

**** Phân vùng 1: Vùng phát triển đô thị Khoái Châu; ga đường sắt cao tốc và đường sắt nội vùng (TOD):***

Được chia làm 2 khu vực gồm: Khu vực phát triển đô thị Khoái Châu (mở rộng) và khu vực ga đường sắt cao tốc và đường sắt nội vùng. Diện tích khoảng 2.325,84ha.

- Khu vực phát triển đô thị Khoái Châu, diện tích khoảng 2.025,84ha:

+ Về phát triển khu, cụm công nghiệp: Khu công nghiệp Tân Dân giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Tại khu vực giao giữa đường ĐT.379 và ĐT.383 dự kiến phát triển 01 cụm công nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, trên cơ sở các xí nghiệp công nghiệp đang hoạt động.

+ Về phát triển các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề: Hai bên đường tỉnh ĐT.379, đoạn giữa 2 xã Tân Dân và Dân Tiến, dành quỹ đất khoảng 60ha để xây dựng trường đại học, đáp ứng đào tạo cho khoảng 15.000 sinh viên.

+ Các khu đô thị mới: Dành khoảng 700ha đất để phát triển đô thị mới, chủ yếu tập trung hai bên đường tỉnh ĐT.383, ĐT.377, đường huyện ĐH.57 và đường dọc Kênh Đông. Ưu tiên xây dựng các công trình cao tầng tại khu vực gần tuyến đường cao tốc Chợ Bến - Yên Mỹ, chiều cao giảm dần về phía thị trấn Khoái Châu hiện hữu.

+ Các khu dân cư hiện hữu: được giữ ổn định, hạn chế giải tỏa, di dời. Các khu dân cư được cải tạo, nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chỉnh trang các tuyến phố.

+ Các trung tâm đô thị: Trung tâm hành chính - chính trị của huyện vẫn giữ ở thị trấn Khoái Châu, một số cơ quan ban ngành của huyện sẽ được bố trí trên trục đường huyện ĐH.57; trung tâm văn hóa - thương mại - dịch vụ bố trí ở khu vực trung tâm đô thị (phía Đông thị trấn Khoái Châu hiện hữu), diện tích khoảng 40ha; trung tâm TDTT & trung tâm y tế của đô thị bố trí ở phía Nam, tiếp giáp đường cao tốc Chợ Bến - Yên Mỹ. Ưu tiên xây dựng cao tầng, mật độ xây dựng trung bình & thấp.

+ Bố trí 02 công viên kết hợp mặt nước tại khu vực phía Bắc sông Từ Hồ Sài Thị (thuộc địa bàn xã An Vĩ) khoảng 60ha và tại phía Đông (thuộc địa bàn xã Dân Tiến) khoảng 45ha.

+ Về khu đất dự trữ phát triển: Bố trí ở phía Tây thị trấn Khoái Châu hiện hữu và phía Tây xã An Vĩ (dọc theo tuyến tránh đường tỉnh ĐT.377 dự kiến).

- Đối với ga TOD và khu vực lân cận, diện tích khoảng 300ha:

+ Ga TOD, dành diện tích 60ha nằm dọc theo đường cao tốc Hà Nội - Hưng Yên với chiều dài ga khoảng 1800m, quảng trường trước ga gắn với tuyến tránh ĐT.379. Ga TOD là tổ hợp ga đường sắt tốc độ cao, ga đường sắt nội vùng, bến xe bus..... gắn với các dịch vụ đô thị.

+ Về khu vực lân cận, bao gồm: Khu dân cư hiện hữu diện tích khoảng 35ha, được cải tạo, nâng cấp, tổ chức thành các khu vực ở kết hợp dịch vụ; khu thương mại - dịch vụ phát triển mới có diện tích khoảng 45ha dành để phát triển các công trình thương mại - dịch vụ gắn với ga TOD, định hướng xây dựng tạo thành khu phố thương mại, dọc theo tuyến đường tỉnh ĐT.380, Quốc lộ 39; các khu vực khác được dành cho phát triển kho tàng, bến bãi, dịch vụ vận tải đường bộ và các doanh nghiệp công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ. Chiều cao trung bình, mật độ xây dựng khuyến khích ở mức thấp.

**** Phân vùng 2: Vùng phát triển công nghiệp, dân cư dịch vụ Hoàn Long - Yên Phú:***

Là khu vực phát triển công nghiệp, thương mại - dịch vụ, khu dân cư mới theo tiêu chuẩn đô thị, diện tích khoảng 1.466,83ha.

+ Về phát triển công nghiệp: Dành quỹ đất dọc theo tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên (ĐT.379), diện tích khoảng 300ha phát triển công nghiệp, thu hút các nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tham gia triển khai dự án.

+ Về phát triển thương mại - dịch vụ: Khu vực xung quanh đường tỉnh ĐT.379 và ĐT.392 phát triển các công trình thương mại - dịch vụ. Các khu vực dọc theo đường huyện ĐH.23, đường tỉnh ĐT.381 và đường dọc Kênh Đông tiếp tục phát triển các khu thương mại - dịch vụ và tiện ích công cộng, có thể phát triển các khu dân cư mới kết hợp dịch vụ. Ưu tiên xây dựng cao tầng, mật độ xây dựng khuyến khích ở mức thấp.

+ Các khu dân cư hiện hữu: có diện tích khoảng 260ha, nâng cấp cải tạo hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Chiều cao, mật độ xây dựng ở mức thấp.

+ Về phát triển các khu dân cư mới: Đối với những khu dân cư mới có quy mô nhỏ hơn 10ha dành phát triển các khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ, chủ yếu dành cho các khu tái định cư. Đối với khu vực nằm giữa tuyến đường ĐT.377 và ĐT.379 dành để phát triển dự án khu đô thị mới hiện đại, trong đó có các khu nhà ở dành cho công nhân của khu vực.

+ Tăng cường các không gian xanh dọc kênh, sông hiện hữu; khu vực dọc theo tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và đường dọc kênh Đông chủ yếu dành cho cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan. Tại xã Hoàn Long dành quỹ đất khoảng 20ha; tại xã Yên Phú dành quỹ đất khoảng 14ha cho xây dựng công viên kết hợp công trình thể dục thể thao phục vụ cộng đồng. Cải tạo, kè bờ các dòng sông, kênh trong khu vực phục vụ việc tiêu thoát nước, tôn tạo cảnh quan môi trường.

**** Phân vùng 3: Vùng phát triển du lịch, dân cư dịch vụ Mễ Sở - Bình Minh:***

Là khu vực trọng tâm phát triển du lịch gắn với Khu văn hóa, du lịch, dịch vụ thể dục thể thao Chủ Đồng Tử (trong đó có sân golf Sông Hồng); phát triển các khu biệt thự và nhà ở sinh thái; diện tích khoảng 1.024,82ha.

+ Về khu văn hóa, du lịch và dịch vụ thể dục thể thao Chử Đồng Tử: được cập nhật theo quy hoạch đã được phê duyệt, trong đó sân golf Sông Hồng diện tích khoảng 100ha; khai thác các khu dịch vụ du lịch gắn với cảng Bình Minh và khai tác du lịch đường thủy dọc sông Hồng.

+ Về khu dân cư hiện hữu: diện tích khoảng 280ha, cải tạo, nâng cấp hệ thống công trình Hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

+ Về phát triển các khu dân cư mới: Khoảng 295ha, trong đó khu biệt thự sinh thái sông Hồng diện tích khoảng 30ha và các khu nhà ở sinh thái thấp tầng khác phát triển dọc tuyến đường tỉnh ĐT.377 và ĐT.382.

+ Khai thác quỹ đất phía Nam đường vành đai 4, tiếp giáp khu biệt thự sinh thái sông Hồng và cảng Bình Minh, diện tích khoảng 50ha để xây dựng khu

công viên vui chơi giải trí (trong đó có công viên nước) phục vụ cho người dân khu vực và du khách của khu văn hóa, du lịch và dịch vụ TDTT. Cải tạo, kè bờ các dòng sông, kênh trong khu vực phục vụ việc tiêu thoát nước, tôn tạo cảnh quan môi trường.

**** Phân vùng 4: Vùng phát triển sinh thái - cảnh quan môi trường Đông Tảo - Ông Đình:***

Là khu vực đệm sinh thái, cảnh quan môi trường dọc tuyến trục giao thông liên đô thị kết nối trung tâm đô thị Khoái Châu và huyện Văn Giang, diện tích khoảng 1.840,19ha.

+ Hia bên tuyến sẽ là các khu vực cảnh quan nông nghiệp, khu dân cư nông thôn gắn với dải không gian xanh dọc kênh Cấp Tiến.

+ Các khu dân cư hiện hữu và xây mới: khu dân cư hiện hữu có diện tích khoảng 620ha, được cải tạo, nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Đối với những khu vực dân cư xây mới có quy mô nhỏ hơn 10ha dành để phát triển các khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ và dành cho các khu tái định cư.

+ Dành diện tích khoảng 800ha để phát triển nông nghiệp sinh thái, chất lượng cao.

**** Phân vùng 5: Vùng phát triển nông thôn - nông nghiệp chất lượng cao Tây Nam Khoái Châu:***

Là khu ở nông thôn, gắn với vùng nông nghiệp chất lượng cao, sản xuất nông sản hàng hóa, diện tích khoảng 4.359,84ha.

+ Đối với các khu dân cư nông thôn hiện hữu, diện tích khoảng 1.000ha và các khu dân cư nông thôn phát triển mới diện tích khoảng 290ha: Không hình thành thêm các cụm công nghiệp, phát triển các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp gắn với nghề phụ gia đình, xây dựng nhà ở kết hợp dịch vụ theo dạng hộ phi nông nghiệp và khu dân cư xây mới theo mô hình điểm dân cư nông thôn gắn với ngành sản xuất nông nghiệp đặc thù.

+ Trung tâm phục vụ nông nghiệp - nông thôn: xây dựng thí điểm mô hình cụm dân cư đổi mới gắn với trung tâm dịch vụ sản xuất trung tâm xã, thúc đẩy phát triển sản xuất ở vùng nông thôn thông qua hỗ trợ về đào tạo nguồn nhân lực.

b) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội:

- Định hướng phát triển hệ thống cơ quan, công sở:

+ Phát triển hệ thống cơ quan, công sở trên cơ sở cải tạo, chỉnh trang hoặc nâng cấp, mở rộng các khu hành chính hiện hữu tại trung tâm các xã, thị trấn.

+ Trung tâm hành chính huyện Khoái Châu giữ ổn định ở vị trí hiện nay, được cải tạo, nâng cấp theo các giai đoạn quy hoạch; một số trụ sở cơ quan ban ngành của huyện sẽ được bố trí trên trục đường huyện ĐH.57.

- Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa: Quy hoạch 01 trung tâm văn hóa tại khu vực trung tâm phát triển mới của đô thị Khoái Châu, diện tích khoảng 5-10ha, có vị trí thích hợp, cảnh quan đẹp làm điểm nhấn kiến trúc đô thị.

- Định hướng phát triển hệ thống y tế: Xây dựng và phát triển hệ thống y tế chăm sóc sức khỏe chất lượng cao; Nâng cấp, hiện đại hóa bệnh viện và trung tâm y tế hiện có; Tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế phát triển hệ thống y tế tư nhân.

- Công viên, cây xanh, thể dục thể thao:

+ Hình thành mạng lưới cây xanh và mặt nước trở thành các vùng xanh liên kết các khu chức năng trong tổng thể khu vực. Khai thác lợi thế địa hình, cảnh quan tự nhiên gắn với mặt nước, xây dựng một số địa điểm làm các công viên, trung tâm thể thao lớn của vùng.

+ Quy hoạch trung tâm thể dục thể thao đa năng phục vụ toàn vùng có vị trí tại đô thị Khoái Châu, tiếp giáp đường cao tốc Chợ Bến - Yên Mỹ, hai bên đường tỉnh ĐT.384, diện tích khoảng 20ha.

+ Quy hoạch khu, cụm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp tại khu vực phía Tây, khai thác giá trị cảnh quan mặt nước, cảnh quan nông nghiệp ven sông để khai thác tour, tuyến du lịch dọc sông Hồng trên cơ sở không phá vỡ hệ sinh thái tự nhiên vùng bãi.

8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng:

8.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng: quy mô theo tiêu chuẩn đường cao tốc loại A, tổng mặt cắt rộng 100m, bao gồm cả đường gom dân sinh.

+ Cao tốc Chợ Bến - Yên Mỹ: quy mô theo tiêu chuẩn đường cao tốc loại A, tổng mặt cắt rộng 100m, bao gồm cả đường gom dân sinh.

+ Vành đai 4 vùng Hà Nội: quy mô theo tiêu chuẩn đường cao tốc loại A, tổng chiều rộng mặt cắt ngang 120m.

+ Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường tỉnh, đường huyện. Đảm bảo hành lang đất bảo vệ, bảo trì và hành lang an toàn đường bộ đối với các tuyến đường ngoài đô thị.

- Bến xe:

+ Xây mới bến xe Văn Giang tại nút giao vành đai 4 Hà Nội và đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đạt tiêu chuẩn loại 3 với quy mô 2 ha.

+ Xây mới bến xe Khoái Châu gần nút giao Lý Thường Kiệt đạt tiêu chuẩn loại 4 với quy mô 0,4 ha.

- Đường sắt:

+ Đường sắt Quốc Gia (vận tải hành khách kết hợp hàng hóa): xây mới tuyến đường sắt theo hành lang đường cao tốc vành đai 4 nhằm liên thông các hướng vận tải chính. Tốc độ 80-90km/h đối với tàu khách và 50-60km/h đối với tàu hàng.

+ Đường sắt tốc độ cao (vận tải hành khách): đi theo hành lang cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

+ Đường sắt nội vùng (vận tải hành khách): Tuyến phía Đông đi theo hành lang đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đến khu vực huyện Khoái Châu tuyến tách làm 2 hướng: hướng thứ nhất chạy tiếp theo cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, hướng thứ hai theo hành lang đường nối 2 cao tốc đến thành phố Hưng Yên (tốc độ thiết kế 120-150km/h); Tuyến phía Bắc chạy cùng với đường sắt theo hành lang đường cao tốc Vành đai 4.

+ Xây mới ga Khoái Châu tại xã Minh Châu.

- Đường thủy:

Nạo vét khai thông dòng chảy tuyến sông Hồng phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, vật liệu xây dựng, đồng thời tạo nên trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch. Xây dựng các công trình bên sông bao gồm: Cảng Mễ Sở, Bến tàu khách Bình Minh, Các bến bốc xếp vật liệu xây dựng: Mễ Sở, Tứ Dân, Phương Trù, Tân Châu, Đông Ninh, Đại Tập1, Đại tập 2, Đại Tập 3, Đại Tập4.

b) Giao thông đô thị:

Các tuyến trục chính có lộ giới từ 30 - 52m; các tuyến khu vực có lộ giới từ 25 - 30m; các tuyến đường nội khu có lộ giới từ 9-17,5m.

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

8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

Cao độ khống chế cho toàn vùng: H ≥ 3,5m, cao độ san nền trung bình +3,8m. Hướng thoát ra sông, kênh tiêu trong khu vực.

- Đối với khu vực đã xây dựng: Giữ nguyên như hiện trạng, những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ khống chế, từng bước cải tạo đảm bảo theo cao độ khống chế chung của khu vực.

- Đối với khu vực đô thị xây mới: Những khu vực có cao độ nền thấp hơn cao độ khống chế tiến hành tôn nền với $H_{xd} \geq 3,5m$, những khu vực có cao độ nền lớn hơn cao độ khống chế chỉ cần san gạt cục bộ tạo hướng dốc thuận lợi cho việc thoát nước mặt.

- Các khu vực không khai thác xây dựng, giữ nguyên hiện trạng. Tận dụng quỹ đất nông nghiệp còn lại làm vùng đệm chứa nước tạm thời để điều tiết nước mưa cho các khu dân cư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch, đặc biệt là khu vực ngoài đê sông Hồng.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

Toàn vùng phân ra làm 4 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Khu vực ngoài bãi sông Hồng, nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Hồng qua các trạm bơm cưỡng bức.

- Lưu vực 2: Khu vực kẹp giữa đường tỉnh ĐT.378 và kênh Tây, nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Mười và sông Tây Tân Hưng.

- Lưu vực 3: Khu vực kẹp giữa kênh Tây và kênh Đông, nước mưa của lưu vực này được thoát ra sông Từ Hồ Sài Thị, kênh Cấp Tiến, sông Ngưu Giang, sông Đồng Quê.

- Lưu vực 4: Khu vực kẹp giữa kênh Đông và đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, nước mưa của khu vực này được thoát ra sông Điện Biên và sông Đồng Than.

- Nâng cấp, tu bổ hệ thống đê điều đảm bảo an toàn chống lũ. Khu vực ngoài bãi sông Hồng: Đề xuất xây dựng các tuyến đê bao nhằm mở rộng phạm vi bảo vệ khu vực dân cư hiện trạng phía ngoài bãi cũng như phát triển đô thị, du lịch sinh thái.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ định hướng cao độ nền và thoát nước mưa (QH-06).

8.3. Quy hoạch cấp nước:

Nhu cầu và nguồn nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu vực dự báo đến năm 2040 khoảng: 56.400 m^3/ngày.

- Nâng công suất các nhà máy nước: Bình Minh lên 3.000 m^3/ngđ khai thác nguồn nước ngầm; Thuần Hưng-Đại Hưng lên 5.000 m^3/ngđ đang thi công chuyển nguồn cấp từ sông Hồng; Dạ Trạch lên 20.000 m^3/ngđ khai thác nguồn

nước mặt sông Hồng; Hồng Tiến lên 10.000 m3/ngđ khai thác nguồn nước ngầm; Dân Tiến-Đồng Tiến lên 3.000 m^3/ngđ khai thác nguồn nước ngầm; Khoái Châu lên 3.000 m3/ngđ khai thác nguồn nước ngầm; Phùng Hưng lên 6.000 m^3/ngđ khai thác nguồn nước mặt sông Hồng; Yên Phú (Thịnh Phát) lên 12.200 m^3/ngđ khai thác nguồn nước mặt.

- Để đảm bảo nguồn nước cấp cho các khu công nghiệp trong khu vực nghiên cứu, đề xuất bố trí quỹ đất để xây mới 1 nhà máy cấp nước cho khu công nghiệp với công suất 15.000 m^3/ngđ. Sử dụng nguồn nước mặt sông Hồng.

- Xây dựng nhà máy nước riêng cho sân golf sông Hồng với công suất dự kiến từ 500-1.000 m^3/ngđ; khai thác nguồn nước ngầm.

Mạng lưới đường ống cấp nước được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ định hướng cấp nước (QH-08).

8.4. Định hướng cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực nghiên cứu được dự báo đến năm 2040 khoảng: 140MW.

- Nâng công suất trạm 220kV Yên Mỹ từ 2x125MVA thành 2x250MVA.

- Xây mới và nâng công suất các trạm 110kV sau:

+ Nâng cấp trạm 110kV nối cấp Yên Mỹ (110/22kV) có công suất 1x40MVA thành 2x63MVA.

+ Nâng cấp trạm 110kV Khoái Châu 2 (110/22kV) có công suất 1x40MVA thành 2x63MVA.

+ Nâng cấp trạm 110kV Khoái Châu (110/35/22kV) 63MVA thành (110/35/22kV)-2x63MVA.

+ Xây mới trạm 110kV Khoái Châu 3 (110/35/22kV) công suất 2x63MVA.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ định hướng cấp điện (QH-09).

8.5. Thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc, đảm bảo cung cấp đầy đủ các loại hình dịch vụ viễn thông. Ngầm hóa hệ thống cáp thông tin liên lạc tại khu vực trung tâm đô thị, các khu đô thị mới & khu vực công trình công cộng đô thị. Từng bước hạ ngầm cáp thông tin liên lạc tại các khu đô thị hiện hữu.

Mạng thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ định hướng hệ thống viễn thông vùng dọc tuyến (QH-10).

8.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Đối với nước thải sinh hoạt: Tổng lượng nước thải sinh hoạt cần xử lý đến năm 2040 khoảng 7.000m^3/ngày đêm.

+ Nước thải sinh hoạt tại thị trấn và các xã được thu gom xử lý trước khi xảy ra nguồn. Tại thị trấn và các cụm dân cư nông thôn xử lý bằng phương pháp tự làm sạch; khuyến khích người dân sử dụng hố xí tự hoại và xí thấm.

+ Đối với các đô thị mới dùng hệ thống thoát nước riêng, khu cải tạo dùng hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Nước thải công nghiệp: Tổng lượng nước thải công nghiệp cần xử lý đến năm 2040 khoảng 15.500 m3/ngày đêm. Hệ thống thoát nước và trạm làm sạch tập trung theo dự án riêng của từng loại hình công nghiệp.

- Nước thải y tế: Nước thải tại các bệnh viện phải xử lý riêng trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

b) Chất thải rắn và nghĩa trang:

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đến năm 2040 khoảng 170 tấn/ngày; chất thải rắn công nghiệp đến năm 2040 khoảng 97 tấn/ngày.

- Toàn bộ chất thải rắn thu gom chuyển về các khu xử lý chất thải rắn tập trung tại khu vực.

- Định hướng quy hoạch nghĩa trang:

+ Huyện Văn Giang nghĩa trang tại xã Mễ Sở, diện tích khoảng 13ha.

+ Huyện Yên Mỹ nghĩa trang tại xã Lý Thường kiệt, diện tích khoảng 20ha.

+ Huyện Khoái Châu nghĩa trang tại xã Nhuế Dương, diện tích khoảng 15ha.

+ Mỗi huyện xây dựng 1 nhà tang lễ khoảng 500÷1000 m^2.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang (QH-11).

8.7. Đánh giá tác động môi trường:

- Tất cả các dự án triển khai trên địa bàn vùng dọc tuyến liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên cần phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và phải được cấp có thẩm quyền thẩm định.

- Xây dựng hệ thống quản lý môi trường vùng, gắn với việc quản lý, phòng tránh ô nhiễm nguồn nước ở các lưu vực sông, các hồ chứa nước trong vùng và các vùng lân cận khác.

Đánh giá tác động môi trường được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ đánh giá môi trường chiến lược (QH-12).

Trên đây là ý kiến thẩm định nội dung đồ án Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường liên tỉnh Hà Nội - Hưng Yên đến năm 2040; Hồ sơ bao gồm 16 bản vẽ khổ A^0, thuyết minh tổng hợp có các bản vẽ quy hoạch thu nhỏ, gửi kèm theo Tờ trình của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, ra quyết định phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- UBND huyện Văn Giang;
- UBND huyện Yên Mỹ;
- UBND huyện Khoái Châu;
- Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc Gia;
- Phòng QH-KT[h];
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Lương Anh Tuấn

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 190/TTr - SXD

Hưng Yên, ngày 13 tháng 12 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Yên Mỹ

Y BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Số: 15274
Ngày 14/12/2018
Chuyển: ...
Lưu hồ sơ: ...

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Sở Xây dựng được quy định tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 784-TB/TU ngày 18/7/2017 Thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 671/QĐ-UBND ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Yên Mỹ;

Xét nội dung Tờ trình 01/TTr-CT ngày 27/11/2018 của Công ty cổ phần phát triển làng nghề Yên Mỹ và hồ sơ đồ án do đơn vị tư vấn là Trung tâm quy hoạch xây dựng lập và hoàn thiện tháng 12/2018. Đối chiếu với tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng của Nhà nước đã ban hành, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chính sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Yên Mỹ.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: của Công ty cổ phần phát triển làng nghề Yên Mỹ.

3. Mục tiêu đồ án:

- Khai thác tiềm năng, lợi thế và các điều kiện thuận lợi của khu vực để xây dựng Khu nhà ở thương mại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch chi tiết các khu chức năng của nhà ở, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế kiến trúc công trình và phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình thuộc dự án; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; lập và mời gọi đầu tư dự án theo quy định.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chi tiết:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Yên Mỹ được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đất quy hoạch khu thể thao.
- Phía Đông Nam giáp: Khu đất quy hoạch dự án Khu nhà ở thương mại 319.
- Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch số 4.
- Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch số 1.

5. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 1.524 người.

- Quy mô đất đai: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở khảo sát thực địa, có quy mô khoảng 9,37 ha (có sự điều chỉnh nhỏ so với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt khoảng 9,35ha).

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)
1	Đất ở	45.920,5	48,99		
	Đất ở liền kề	*29.039*	*30,97*	*5*	*80*
	Đất ở biệt thự song lập	*13.686*	*14,61*	*3,5*	*60*
	Đất ở biệt thự đơn lập	*3.195,5*	*3,41*	*3,5*	*60*
2	Đất nhà trẻ	2.647,1	2,82	3	50
3	Đất bãi đỗ xe	1.967,8	2,10		
4	Đất cây xanh	12.312	13,14		
5	Đất kênh mương thủy lợi	6.381,7	6,81		
6	Đất giao thông	24.512,3	26,14		
	Tổng cộng	**93.741,4**	**100**		

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

Định hướng phát triển không gian Khu nhà ở Yên Mỹ được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Các khu chức năng 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.

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 lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

Đất ở biệt thự bố trí ở khu vực trung tâm, kết nối khu cây xanh tập trung với hệ thông mặt kênh cảnh quan tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi.

Khu đất xây dựng nhà trẻ hóa gắn với khu công viên cây xanh tập trung, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực.

Các khu chức năng khác được bố trí với bán kính phục vụ hợp lý, đảm bảo nhu cầu sử dụng, được thống nhất như tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hệ thống giao thông:

Đường quy hoạch số 4 và đường quy hoạch số 1 là đường giao thông đối ngoại của dự án, quy mô tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt.

Tuyến đường trục chính hướng Bắc Nam kết nối từ dự án Khu nhà ở thương mại 319 đến đường quy hoạch số 4 có mặt cắt ngang rộng 16,5m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

Các tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang rộng 13,0m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,0m, vỉa hè rộng 3,0mx2, (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5).

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).

7.2. San nền, thoát nước khu vực:

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 +3,80m đến +3,85m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,25%.

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

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 xả ra tuyến mương thủy lợi phía Đông dự án.

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

7.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng Q = 212,3 m^3/ngđ.

Nguồn cấp nước được lấy từ điểm đấu nối cấp nước phía Tây 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-08).

7.4. Cấp điện:

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 1700KVA.

Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV khu vực phía Tây dự án. Xây dựng mới 2 trạm biến áp có công suất 750KVA và 1000KVA đặt tại khu vực cây xanh tập trung.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 35kV 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-11).

7.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng Q= 124,8 m^3/ngđ.

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến cống và được đấu nối với hệ thống xử lý nước thải theo quy hoạch chung.

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

- Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết, 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 (QH-10).

8. Tổ chức thực hiện:

Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Yên Mỹ khi được UBND tỉnh phê duyệt, làm căn cứ để mời gọi đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Trên đây là nội dung thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Yên Mỹ, hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo Tờ trình của Sở Xây dựng và chủ đầu tư gồm có: 07 bộ bản vẽ, thuyết minh tổng hợp (*đính kèm các bản vẽ quy hoạch thu nhỏ*), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đồ án.

Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Yên Mỹ;
- Công ty CP phát triển làng nghề Yên Mỹ;
- Phòng QH-KT[D];
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Lưu Văn Dương

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 191/TTr - SXD

Hưng Yên, ngày 13 tháng 12 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
C.V ĐẾN Số: 13273
Ngày 14/12/2018
Chuyển: Mai
Lưu hồ sơ:

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Sở Xây dựng được quy định tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 806-TB/TU ngày 03/8/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại;

Căn cứ kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 371/TB-UBND ngày 11/8/2017 về việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319 Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng trên địa bàn xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319;

Xét nội dung Tờ trình 2338/TTr-TCT319 ngày 04/12/2018 của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng và hồ sơ đồ án do đơn vị tư vấn là Trung tâm quy hoạch xây dựng lập và hoàn thiện tháng 12/2018. Đối chiếu với tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng của Nhà nước đã ban hành, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chính sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Tổng công ty 319 Bộ quốc phòng

3. Mục tiêu đồ án:

- Khai thác tiềm năng, lợi thế và các điều kiện thuận lợi của khu vực để xây dựng Khu nhà ở thương mại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch chi tiết các khu chức năng của nhà ở, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế kiến trúc công trình và phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Quy hoạch 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 thuộc dự án; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; lập và mời gọi đầu tư dự án theo quy định.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chi tiết:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319 được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đất quy hoạch giáo dục thị trấn Yên Mỹ.
- Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch.
- Phía Tây Bắc giáp: Khu đất quy hoạch dự án Khu nhà ở Yên Mỹ.
- Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch.

5. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 1.296 người.

- Quy mô đất đai: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 9,28 ha.

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	41.367	44,58		
	Đất ở liền kề	*26.199*	*28,24*	*80*	*5*
	Đất ở biệt thự song lập	*12.828*	*13,82*	*60*	*3,5*
	Đất ở biệt thự đơn lập	*2.340*	*2,52*	*60*	*3,5*
2	Đất nhà văn hóa	1.200	1,29	50	2
3	Đất bãi đỗ xe	1.690,5	1,82		
4	Đất cây xanh	12.108,9	13,05		
5	Đất kênh mương thủy lợi	6.889,5	7,42		
6	Đất giao thông	29.532,7	31,84		
	Tổng cộng	**92.788,6**	**100**		

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

Định hướng phát triển không gian Khu nhà ở thương mại 319 được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Các khu chức năng 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.

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 lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

Đất ở biệt thự bố trí ở khu vực trung tâm, kết nối khu cây xanh tập trung với hệ thông mặt kênh cảnh quan tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi.

Khu đất xây dựng nhà văn hóa gắn với khu công viên cây xanh tập trung, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực.

Các khu chức năng khác được bố trí với bán kính phục vụ hợp lý, đảm bảo nhu cầu sử dụng, được thống nhất như tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hệ thống giao thông:

Đường quy hoạch số 5 và quy hoạch số 1 là đường giao thông đối ngoại của dự án, quy mô tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt.

Tuyến đường trục chính hướng Đông Tây phía Bắc dự án, tiếp giáp với dự án khu nhà ở Yên Mỹ có mặt cắt ngang rộng 20,5m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè rộng 5,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Tuyến đường trục chính hướng Bắc Nam kết nối từ đường quy hoạch số 5 đến dự án khu nhà ở Yên Mỹ có mặt cắt ngang rộng 16,5m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

Các tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang rộng 13,0m, bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,0m, vỉa hè rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5).

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).

7.2. San nền, thoát nước mưa:

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 +3,80m đến +3,85m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,25%.

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

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 xả ra tuyến mương thủy lợi phía Đông dự án.

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

7.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng Q = 200 m^3/ngđ.

Nguồn cấp nước được lấy từ điểm đấu nối cấp nước theo quy hoạch chung phía Tây Nam 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-08).

7.4. Cấp điện:

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 1474KVA.

Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV khu vực phía Tây dự án. Xây dựng mới 2 trạm biến áp có công suất 750KVA đặt tại khu vực cây xanh tập trung.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 35kV 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-11).

7.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng Q = 104,6 m^3/ngđ.

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến cống và được đấu nối với hệ thống xử lý nước thải theo quy hoạch chung.

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

- Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết, 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 (QH-10).

8. Tổ chức thực hiện:

Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại 319 khi được UBND tỉnh phê duyệt, làm căn cứ để mời gọi đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt

Trên đây là nội dung thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại 319, hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo Tờ trình của Sở Xây dựng và chủ đầu tư gồm có: 07 bộ bản vẽ, thuyết minh

tổng hợp (*đính kèm các bản vẽ quy hoạch thu nhỏ*), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đồ án.

Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Yên Mỹ;
- Tổng Cty 319 Bộ Quốc phòng;
- Phòng QH-KT[Đ];
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Lưu Văn Dương

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 163/TTr-SXD

Hưng Yên, ngày 26 tháng 10 năm 2018

TỜ TRÌNH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Số: 14522
Ngày: 28/11/2018
Chuyển: Đ. Cad
Lưu hồ sơ:

Về việc đề nghị chấp thuận vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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;

Thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố, các thị trấn huyện lỵ; Xét đề nghị của UBND thành phố Hưng Yên tại Tờ trình số 321/TTr-UBND ngày 24/10/2018 về việc xin chấp thuận vị trí để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên; Sở Xây dựng đã xem xét vị trí quy hoạch xây dựng khu dân cư để bán đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu đất có diện tích khoảng 8.018,4m^2, thuộc địa bàn quản lý của phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên. Vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Trần Quang Khải;
- Phía Nam giáp: Đường Sơn Nam;
- Phía Đông giáp: Trường THCS Nguyễn Tất Thành;
- Phía Tây giáp: Đường Đinh Gia Quế.

Khu đất này trước đây được quy hoạch là đất xây dựng công trình công cộng. Tới nay, UBND thành phố đã dự kiến bố trí khu đất có diện tích khoảng 5.000m^2 phía sau Trụ sở làm việc Bảo hiểm xã hội tỉnh để xây dựng công trình công cộng. Sở Xây dựng xét thấy đề nghị được quy hoạch xây dựng khu dân cư mới tại vị trí nêu trên là phù hợp. Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận vị trí xây dựng, Sở Xây dựng sẽ hướng dẫn UBND thành phố Hưng Yên triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở (để b/c);
- UBND thành phố Hưng Yên;
- Phòng QH-KT[Đ];
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Lưu Văn Dương

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 321 /TTr-UBND	*TP. Hưng Yên, ngày 24 tháng 10 năm 2018*

TỜ TRÌNH

Về việc xin chấp thuận vị trí để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên

Kính gửi:

- UBND tỉnh Hưng Yên;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

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

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

UBND thành phố Hưng Yên trình UBND tỉnh, Sở Xây dựng tỉnh chấp thuận vị trí tại phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, cụ thể như sau:

- Diện tích khoảng 8.018,4 m^2 tại thửa đất số 327, thuộc tờ bản đồ địa chính số 24 của phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên. Vị trí này trước đây được quy hoạch là đất công cộng cho nhân dân trong khu vực, tuy nhiên hiện nay UBND thành phố đã quy hoạch khu đất công cộng mới tại vị trí phía sau khu đất của Trụ sở làm việc Bảo hiểm xã hội tỉnh có diện tích khoảng 5.000m^2. Vì vậy vị trí khu đất nêu trên đề nghị UBND tỉnh, Sở Xây dựng chấp thuận vị trí cho thành phố để tổ chức đấu giá, cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường Trần Quang Khải;

Phía Nam giáp đường Sơn Nam;

Phía Đông giáp trường THCS Nguyễn Tất Thành;

Phía Tây giáp đường Đinh Gia Quế.

(có trích lục kèm theo)

Vậy, UBND thành phố Hưng Yên kính trình Sở Xây dựng tỉnh báo cáo UBND tỉnh Hưng Yên xem xét chấp thuận.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Phòng TC-KH TP;
- Lưu: VT, CVNC[Hiền].

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Cường

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

(Thửa đất xin chủ trương)

1. Số hiệu thửa đất: 327 Tờ bản đồ địa chính: 24

2. (Thường,Thị trấn): Lam Sơn Huyện (Thị xã, Quận, TP): Hưng Yên Tỉnh (TP): Hưng Yên

3. Diện tích: 8018.4 m^2

4. Mục đích sử dụng đất: PNK

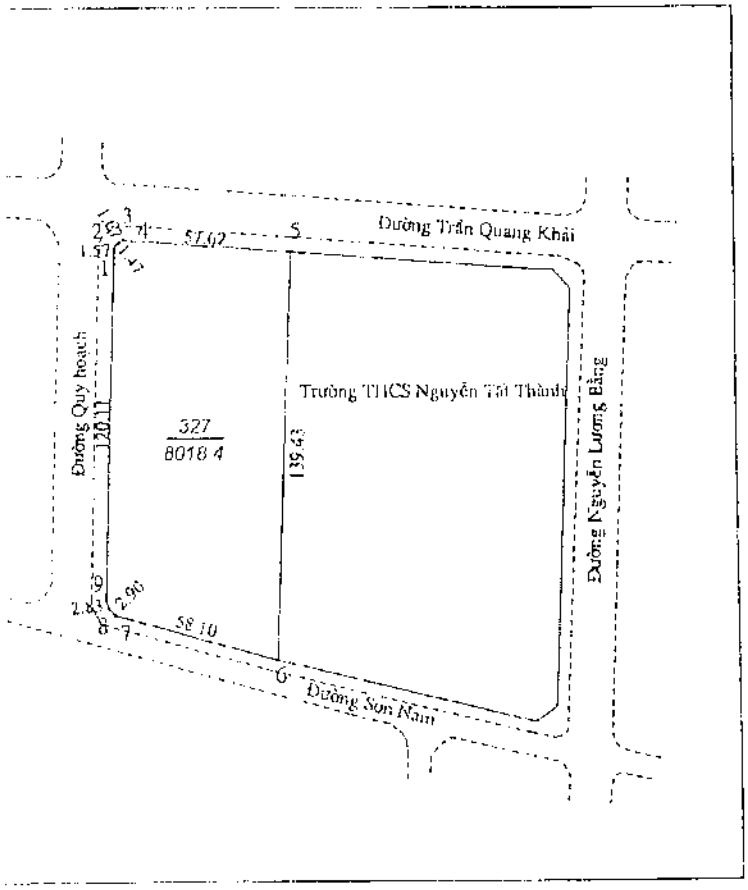
5. Tên người sử dụng đất:

Địa chỉ thường trú:

6. Các thay đổi của thửa đất so với giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất:

Bản vẽ thửa đất:

6.1. Sơ đồ thửa đất:



6.2. Chiều dài cạnh thửa:

Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	1.57
2-3	1.47
3-4	1.67
4-5	57.62
5-6	139.43
6-7	58.10
7-8	2.90
8-9	2.83
9-1	120.11

Ngày tháng 03 năm 2018

NGƯỜI TRÍCH LỤC

Phạm Thành Công

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH HƯNG YÊN

Cáp Quang Tuyến

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

Số: 199/TTr-SXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày 20 tháng 12 năm 2018

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
C.V ĐẾN Số: 10724
Ngày: 24/12/2018
Chuyển:
Lưu hồ sơ:

TỜ TRÌNH

Về vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho dân làm nhà ở tại các xã Quảng Châu, xã Phương Chiểu và Hồng Nam

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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;

Thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố, các thị trấn huyện lỵ; Xét đề nghị của UBND thành phố Hưng Yên tại Tờ trình số 375/TTr-UBND ngày 23/11/2018 về việc xin chấp thuận vị trí đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hưng Yên; Sở Xây dựng đã xem xét vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho dân làm nhà ở, cụ thể như sau:

Tại xã Quảng Châu, gồm 02 vị trí:

* Vị trí số 1: Khu đất có diện tích khoảng 1.487,7m^2. Ranh giới cụ thể:
- 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.

* Vị trí số 2: Khu đất có diện tích khoảng 1.251,1m^2. Ranh giới cụ thể:
- Phía Đông Bắc giáp: Đất nuôi trồng thủy sản;
- Phía Đông Nam giáp: Đường giao thông;
- Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư;
- Phía Tây nam giáp: Đường giao thông.

Tại xã Phương Chiểu, gồm 01 vị trí:

Khu đất có diện tích khoảng 18.511,9m^2. Ranh giới cụ thể:
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư;
- Phía Nam giáp: Sông Hòa Bình;

- Phía Đông giáp: Đất canh tác;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông.

Tại xã Hồng Nam, gồm 01 vị trí:

Khu đất có diện tích khoảng 18.000m^2. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Đường 61;
- Phía Nam giáp: Đất canh tác;
- Phía Đông giáp: Đất canh tác;
- Phía Tây giáp: Đường 61.

Vị trí số 1,2 thuộc địa bàn xã Quảng Châu hiện đang là đất canh tác do UBND xã Quảng Châu quản lý. Căn cứ quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Quảng Châu đã được phê duyệt thì chức năng khu đất được định hướng là đất ở. Sở Xây dựng xét thấy đề nghị được đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại các vị trí nêu trên là phù hợp.

Vị trí thuộc địa bàn xã Phương Chiểu hiện là đất nuôi trồng thủy sản, do UBND xã Phương Chiểu quản lý, nằm liền kề với khu dân cư hiện có. Căn cứ quy hoạch chung xây dựng thành phố Hưng Yên và vùng phụ cận đã được phê duyệt thì chức năng khu đất được định hướng là đất ở. Sở Xây dựng xét thấy đề nghị được đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại các vị trí nêu trên là phù hợp. Trong quá trình lập quy hoạch tổng thể các vị trí đấu giá cần nghiên cứu, khảo sát mở rộng ra các khu dân cư hiện hữu để có giải pháp quy hoạch kết nối đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Vị trí thuộc địa bàn xã Hồng Nam hiện là đất nuôi trồng thủy sản, nằm trên trục đường chính của xã Hồng Nam. Khu đất này liền kề với khu vực quy hoạch xây dựng các công trình công cộng của xã (chợ, cây xanh, thể dục thể thao...). Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh cho phép thành phố Hưng Yên nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết cho khu vực có diện tích khoảng 10ha (giới hạn bởi các tuyến đường hiện có và đường quy hoạch), làm căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư mới theo quy định.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở (để b/c);
- UBND thành phố Hưng Yên;
- Phòng QH-KT^{D};
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Lưu Văn Dương

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 375 /TTr-UBND	*TP. Hưng Yên, ngày 23 tháng 11 năm 2018*

TỜ TRÌNH

Về việc xin chấp thuận vị trí đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hưng Yên

Kính gửi:

- UBND tỉnh Hưng Yên
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

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

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

UBND thành phố trình UBND tỉnh, Sở Xây dựng tỉnh chấp thuận các vị trí trên địa bàn thành phố Hưng Yên để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, cụ thể như sau:

I. Xã Quảng Châu:

1. Vị trí 1:

- Diện tích khoảng 1.487,7 m^2; tại thửa số 225, thuộc tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính xã Quảng Châu, là đất trồng lúa (LUC).

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

(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

2. Vị trí 2:

- Diện tích khoảng 1.251,1 m^2; tại thửa số 224, thuộc tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính xã Quảng Châu, là đất trồng lúa (LUC).

- Phía Đông giáp đường giao thông, phía Tây giáp khu dân cư, phía Nam giáp đường giao thông, phía Bắc giáp đất nuôi trồng thủy sản.

(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

II. Xã Phương Chiểu:

- Diện tích khoảng 18.511,9 m^2; tại các thửa số 100, 126, 150, 151 thuộc tờ bản đồ số 19 bản đồ địa chính xã Phương Chiểu, là đất nuôi trồng thủy sản (TSN) và đất giao thông (DGT).

- Phía Đông giáp đất canh tác, phía Nam giáp sông Hòa Bình; phía Tây giáp đường giao thông, phía Bắc giáp đất canh tác.

(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

III. Xã Hồng Nam:

- Diện tích khoảng 18.000 m^2 thuộc tờ bản đồ số 6 bản đồ địa chính xã Hồng Nam.

+ Phía Bắc giáp đường 61, phía Nam giáp đất nông nghiệp, phía Đông giáp đất nông nghiệp, phía Tây giáp đường 61.

(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

Vậy, UBND thành phố Hưng Yên kính trình UBND tỉnh Hưng Yên, Sở Xây dựng tỉnh xem xét chấp thuận./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Phòng TC-KH TP;
- Lưu: VT, CVNC[Hiền].

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Cường

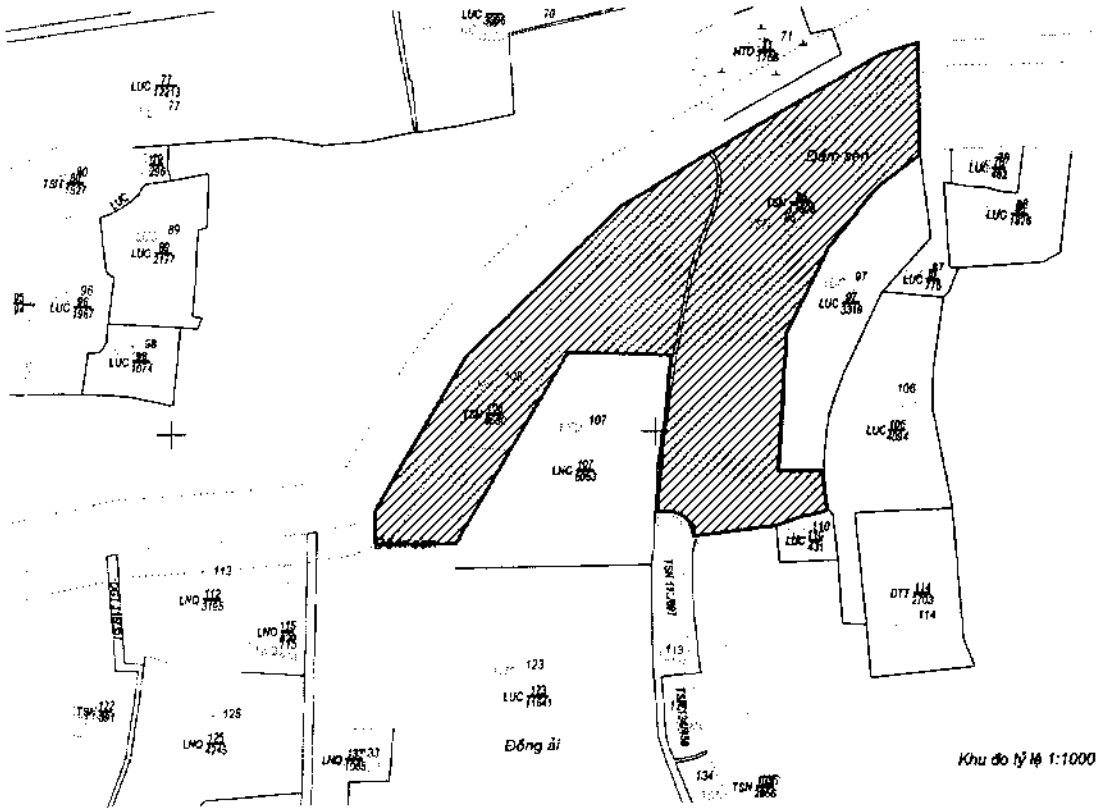
BẢN VẼ RANH GIỚI KHU ĐẤT DỰ ÁN CÔNG TRÌNH

Tên công trình: Đấu giá Quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở

Địa chỉ công trình: Ao Đường, ao Khuyết Thủy, xã Hồng Nam, TP Hưng Yên

Vị trí công trình tại tờ bản đồ địa chính số: 6

B



BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH

Tổng diện tích: 18.000 m2

Trong đó:

Đất GT: 133,0 m2

Đất CLN: 452,50 m2

Đất NTS: 17.414,5 m2

TỶ LỆ: 1/2000

CÔNG CHỨC ĐỊA CHÍNH

UBND XÃ HỒNG NAM

CHỦ TỊCH

VŨ DUY HÂN

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Số hiệu thửa đất: 225 Tờ bản đồ địa chính: 19

Xã (Phường,Thị trấn): Quảng Châu Huyện (Thị xã, Quận, TP): Hưng Yên Tỉnh (TP): Hưng Yên

2. Diện tích: 1287.7 m^2

3. Mục đích sử dụng đất: LUC

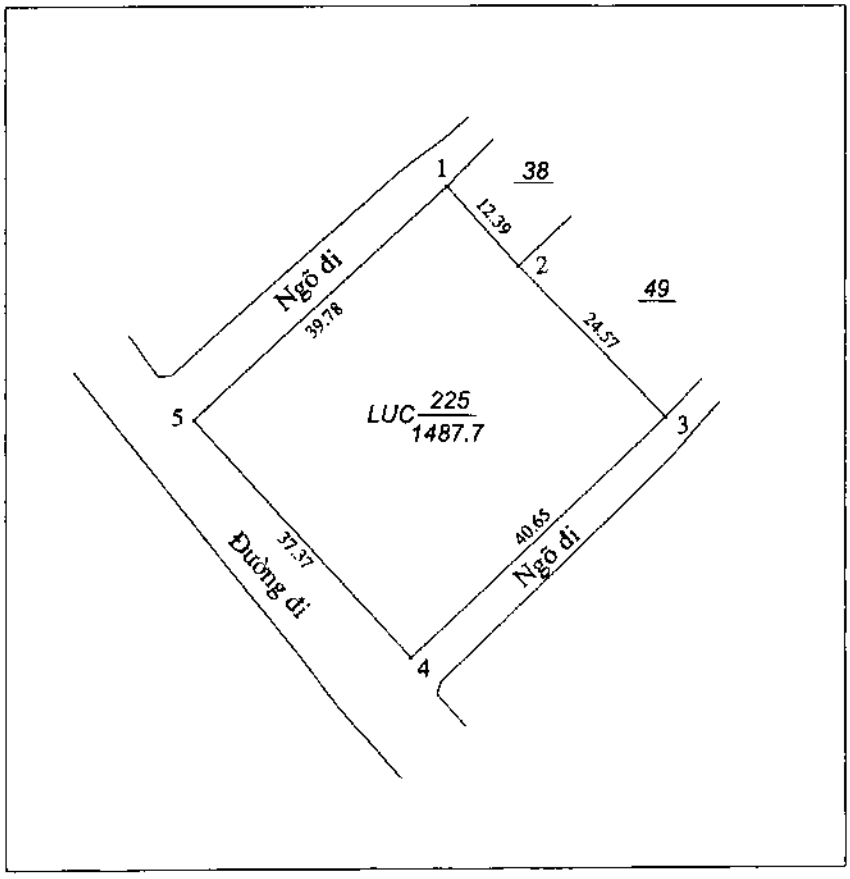
4. Tên người sử dụng đất:

Địa chỉ thường trú: Xã Quảng Châu, Thành phố Hưng Yên, Tỉnh Hưng Yên

5. Các thay đổi của thửa đất so với giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất:

6. Bản vẽ thửa đất:

6.1. Sơ đồ thửa đất:



6.2. Chiều dài cạnh thửa:

Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	12.39
2-3	24.57
3-4	40.65
4-5	37.37
5-1	39.78

Ngày tháng năm 2018

NGƯỜI TRÍCH LỤC

Vương Công Toàn

T/M UBND XÃ

CHỦ TỊCH

PHAN VĂN TOAN

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Số hiệu thửa đất: 224 Tờ bản đồ địa chính: 19

Xã (Phường,Thị trấn): Quảng Châu Huyện (Thị xã, Quận, TP): Hưng Yên Tỉnh (TP): Hưng Yên

2. Diện tích: 1251.1 m^2

3. Mục đích sử dụng đất: LUC

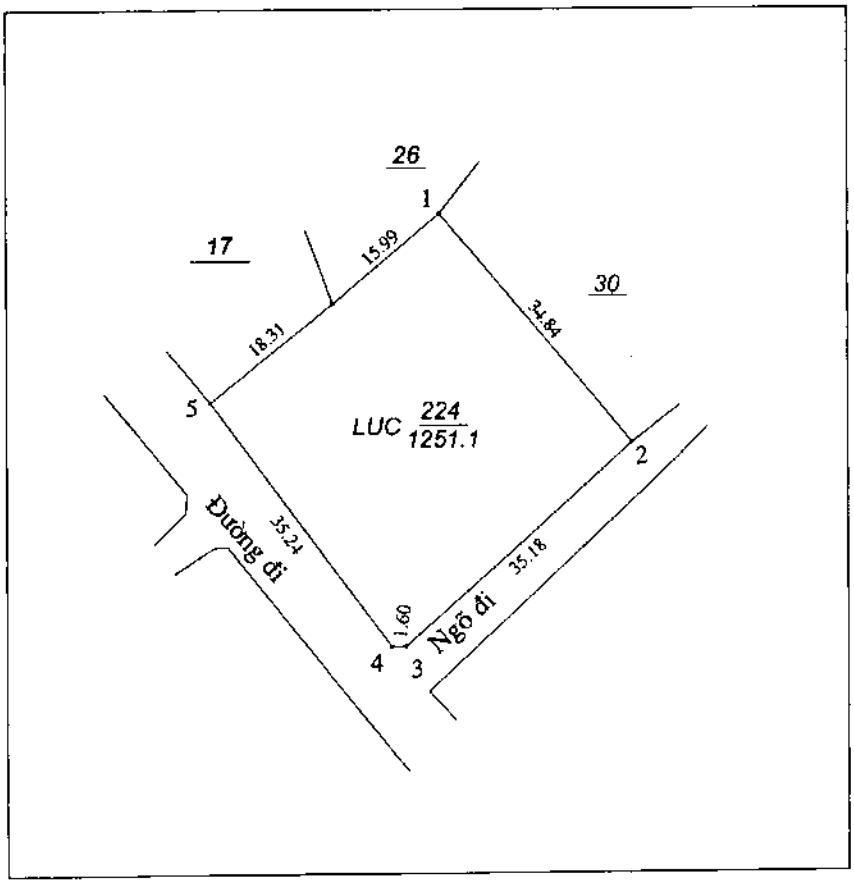
4. Tên người sử dụng đất:

Địa chỉ thường trú: Xã Quảng Châu, Thành phố Hưng Yên, Tỉnh Hưng Yên

5. Các thay đổi của thửa đất so với giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất:

6. Bản vẽ thửa đất:

6.1. Sơ đồ thửa đất:



6.2. Chiều dài cạnh thửa:

Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	34.84
2-3	35.18
3-4	1.60
4-5	35.24
5-6	18.31
6-1	15.99

Ngày tháng năm 2018

NGƯỜI TRÍCH LỤC

Vương Công Toán

T/M UBND XÃ

CHỦ TỊCH

PHAN VĂN TOAN

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 339 /TTr-UBND	*TP. Hưng Yên, ngày 06 tháng 11 năm 2018*

TỜ TRÌNH

Về việc chấp thuận bổ sung danh mục công trình, dự án sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Hưng Yên

Kính gửi:

- UBND tỉnh Hưng Yên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2018 thành phố Hưng Yên.

Căn cứ Thông báo số 428/TB-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc Thông báo vị trí đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hưng Yên.

Sau khi tổng hợp, rà soát; UBND thành phố trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận bổ sung 06 công trình, dự án đăng ký nhu cầu sử dụng đất – Nhà nước thu hồi đất theo Khoản 3 Điều 62 (*03 dự án chuyển tiếp từ năm 2018; 03 dự án thực hiện mới trong năm 2019*) với diện tích 2,35 ha để thực hiện trong năm 2019 trên địa bàn thành phố.

(*Chi tiết tại biểu kèm theo*)

Vậy, UBND thành phố trình UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, chấp thuận./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT.

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

Doãn Quốc Hoàn

BỔ SUNG DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN CẦN THU HỒI ĐẤT NĂM 2019

(Kèm theo Tờ trình số 339/TTr-UBND ngày 06 / 11 /2018 của UBND thành phố)

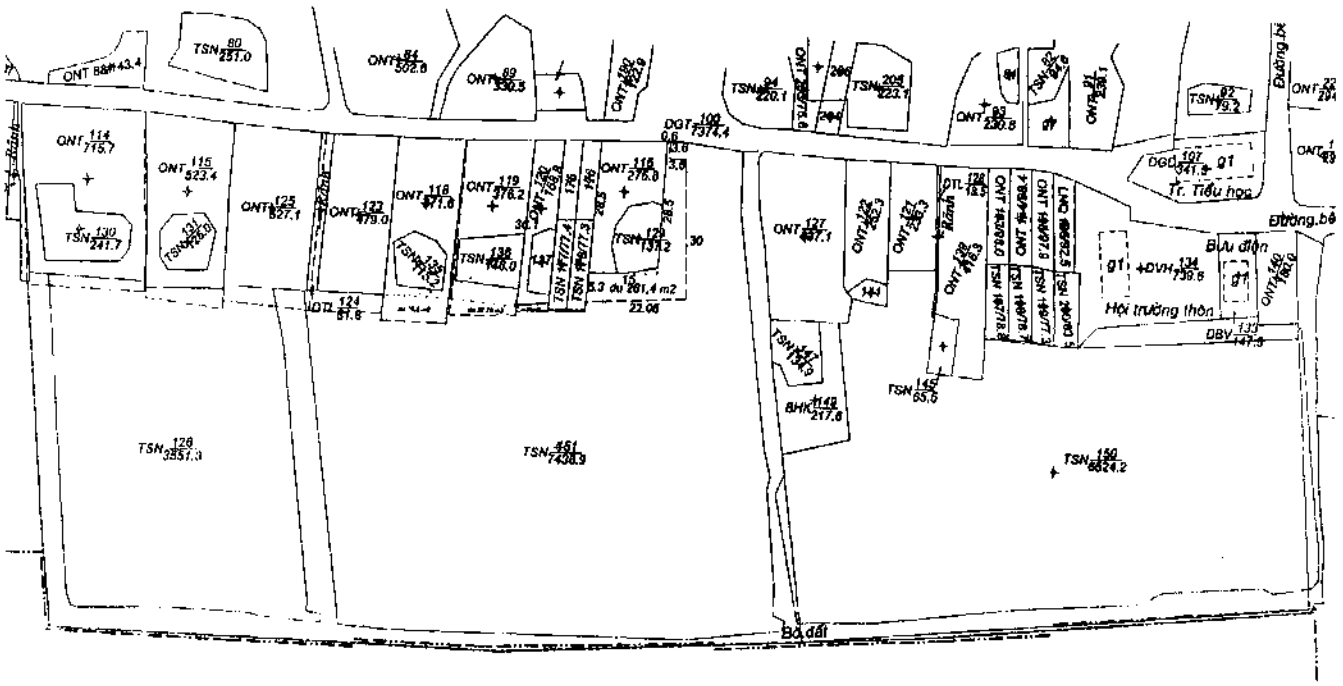
STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm (xã, phường)	Nhu cầu sử dụng đất (ha)		Căn cứ pháp lý (các văn bản về quy hoạch, bố trí vốn…)
				Tổng diện tích (ha)	Sử dụng vào loại đất trồng lúa	
I	**Dự án chuyển tiếp từ kế hoạch năm 2018**					
1	Xây dựng đường Trần Quang Khải (đoạn từ CĐSP HY đến đường Triệu Quang Phục)	UBND Thành phố	An Tảo	0,26		Nghị quyết số 124/NQ-HĐND ngày 08/12/2017
2	Cải tạo, nâng cấp đường Hoàng Hoa Thám (đoạn từ Phố Ngô Gia Tự đến đường Triệu Quang Phục)	UBND Thành phố	An Tảo	0,06		Nghị quyết số 124/NQ-HĐND ngày 08/12/2017
3	Đường Chùa Diều giai đoạn II (đoạn từ Nguyễn Văn Linh đến sông Điện Biên)	UBND Thành phố	An Tảo	0,30		Nghị quyết số 124/NQ-HĐND ngày 08/12/2017
II	**Dự án thực hiện mới năm 2019**					
1	Đấu giá QSDĐ cho nhân dân (02 vị trí)	UBND Thành phố	Hồng Nam	0,56		Thông báo số 428/TB-UBND ngày 9/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hưng Yên
2	Đấu giá QSDĐ cho nhân dân (06 vị trí)	UBND Thành phố	Trung Nghĩa	1,04	0,30	
3	Đấu giá QSDĐ cho nhân dân (02 vị trí)	UBND Thành phố	Hồng Châu	0,13		

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH KHU ĐẤT XIN QUY HOẠCH BỔ XUNG

Số:...../ ĐC

Tên công trình: **ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÂN DÂN LÀM NHÀ Ở**

Trích lục từ tờ bản đồ địa chính số: 19 tỷ lệ 1/1000 (VLAP) xã phương chiểu, Thành phố Hưng yên, Tỉnh Hưng yên



THỐNG KÊ THỬA ĐẤT

TT	Số tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Loại đất	Ghi chú
1	19	150	6.188,6	TSN	
2	19	151	7.240,6	TSN	
3	19	126	3.406,0	TSN	
4	19	100	1.676,7	DGT	
Tổng cộng			18.511,9		

Phương chiểu; ngày 23 tháng 5 năm 2018

Phương chiểu; ngày 23 tháng 5 năm 2018

Người trích lục	Thủ trưởng cơ quan, đơn vị	Cán bộ địa chính	Ủy ban nhân dân xã
Vũ Xuân Duy	CHỦ TỊCH VŨ VĂN GIẢN	Vũ Xuân Duy	CHỦ TỊCH VŨ VĂN GIẢN