

Đ. Đức 1/7
②

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 84 /BCTĐ-SXD

Hưng Yên, ngày 10 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

C.V ĐẾN	Số: 2083
	Ngày: 04/4/2020
	Chuyên:
	Lưu hồ sơ:

Đ. Đức - L.N
Đ. Đức N.D. là họ
quên họ cũ,
cái PC

Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Công ty TNHH Nam Hòa đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ tại Thông báo số 274/TB-UBND ngày 28/10/2019. Căn cứ chủ trương thực hiện, Công ty TNHH Nam Hòa đã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với nhiệm vụ lập quy hoạch.

Sau khi xem xét hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đã được hoàn thiện theo các ý kiến tham gia, kèm theo Tờ trình số 45/2019/NH-PTDA10 ngày 16/3/2020 của Công ty TNHH Nam Hòa đề nghị thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ; đối chiếu với các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành, Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch với những nội dung chính sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

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 Luật số 35/2018/QH14 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 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 Thông báo số 87/TB-UBND ngày 08/3/2018 của của UBND tỉnh Hưng Yên Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng của Công ty TNHH Nam Hòa trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Thông báo số 1839-TB/TU ngày 18/10/2019 Thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về triển khai thực hiện dự án đầu tư điều chỉnh của Công ty TNHH Nam Hòa trên địa bàn huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Thông báo số 274/TB-UBND ngày 28/10/2019 Thông báo Kết luận về việc tiếp tục thực hiện dự án đầu tư của Công ty TNHH Nam Hòa trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ.

II. THÀNH PHẦN, QUY CÁCH HỒ SƠ:

Thành phần thuyết minh và bản vẽ quy hoạch đầy đủ, thể hiện đúng quy cách, tuân thủ theo đúng quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:

1. Tên và mục tiêu đồ án:

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

- Mục tiêu:

+ Đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, bộ mặt mỹ quan đặc trưng cho khu vực, góp phần phát triển kinh tế - xã hội xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và quy hoạch tổng thể tỉnh Hưng Yên;

+ Làm cơ sở triển khai lập dự án, mời gọi đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Đơn vị tổ chức khảo sát, lập quy hoạch: Công ty TNHH Nam Hòa.

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

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 tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên được thực hiện trên địa bàn quản lý của xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất canh tác và Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Bắc Hưng Yên.
- Phía Nam giáp: Dự án của Công ty giấy Ngọc Tề.
- Phía Đông giáp: Đường tỉnh ĐT.380.
- Phía Tây giáp: Dự án của Công ty Tân Việt Anh.

4. Quy mô dân số và đất đai:

Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.300 người (dân số khu vực sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu quy hoạch có quy mô khoảng 13.13ha. Quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp khoảng 11,04ha (có bản vẽ sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch kèm theo).

Quy mô và cơ cấu sử dụng đất của dự án sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

5. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Quy mô cơ cấu và tỷ lệ đất QHXD các khu chức năng sẽ được nghiên cứu, tính toán trong quá trình lập quy hoạch, đáp ứng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn cho khu nhà ở nằm trong khu vực phát triển đô thị (nghiên cứu, tính toán đáp ứng tiêu chí đô thị loại V).

6. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

* Yêu cầu chung:

- Xác định rõ ranh giới và quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch, đảm bảo tránh chồng lấn và ảnh hưởng tới các dự án, hạng mục xung quanh.

- Quy hoạch phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu; có không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, hạ tầng đồng bộ và kết nối hài hòa với khu vực xung quanh; đảm bảo hành lang an toàn giao thông khu vực dự án; thực hiện đúng quy định liên quan của nhà nước, nhất là về quy hoạch xây dựng khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị.

* Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Xác định khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

* Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.



- Xác định tổng nhu cầu sử dụng nước sạch, công suất điện, tổng lượng nước thải, rác thải. Tính toán nguồn cấp nước, cấp điện. Đề xuất quy hoạch mạng lưới cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, mạng lưới điện.

* Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường, đề xuất giải pháp, tiêu chí bảo vệ môi trường; đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

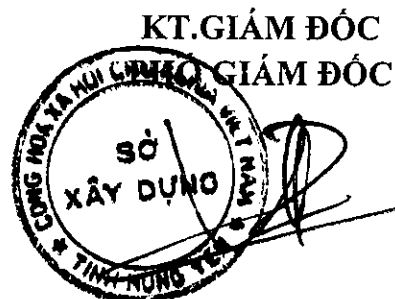
IV. KẾT LUẬN:

Khi nhiệm vụ lập xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt, Công ty TNHH Nam Hòa và đơn vị tư vấn lập quy hoạch trên cơ sở nghiên cứu, khảo sát kỹ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch và các khu lân cận; đảm bảo kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phương án quy hoạch cần phải được lấy ý kiến nhân dân trong khu vực và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, đảm bảo đúng yêu cầu về quy trình, quy cách theo các quy định về QHXD hiện hành. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ sau khi hoàn chỉnh gửi về Sở Xây dựng, thông qua Hội đồng KT- QH tỉnh xem xét, cho ý kiến trước khi hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Trên đây là một số nội dung chính về Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên. Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Yên Mỹ;
- CTy TNHH Nam Hòa;
- Phòng QH-KT^D;
- Lưu VT.



Số: **83** /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày **10** tháng 4 năm 2020

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	
ĐẾN	Số: <u>5.2.8.9</u>
	Ngày: <u>13.1.2020</u>
	Chuyên: <u>Đầu tư xây dựng</u>
	Lưu hồ sơ:

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

*Đưa ND ra lý lẽ
quên Sơn C, các P.T*

Ủy ban nhân dân huyện Kim Động đã được UBND tỉnh giao làm chủ đầu tư khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở huyện Kim Động – giai đoạn 1 tại Công văn số 203/UBND-KT1 ngày 07/02/2020. Căn cứ nhiệm vụ được giao, UBND huyện Kim Động đã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với nhiệm vụ lập quy hoạch.

Sau khi xem xét hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đã được hoàn thiện theo các ý kiến tham gia, kèm theo Tờ trình số 37/TTr-UBND ngày 10/3/2020 của UBND huyện Kim Động đề nghị thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ; đối chiếu với các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành, Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch với những nội dung chính sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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 Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 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 Thông báo số 1752-TB/TU ngày 23/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1;

Căn cứ Thông báo số 222/TB-UBND ngày 16/9/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1 trên địa bàn thị trấn Lương Bằng, huyện Kim Động;

Căn cứ Công văn số 203/UBND-KT1 ngày 07/02/2020 của UBND tỉnh về việc lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1.

II. THÀNH PHẦN, QUY CÁCH HỒ SƠ:

Thành phần thuyết minh và bản vẽ quy hoạch đầy đủ, thể hiện đúng quy cách, tuân thủ theo đúng quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:

1. Tên và mục tiêu đồ án:

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1.

- Mục tiêu:

+ Đầu tư xây dựng khu nhà ở với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, khang trang tạo điểm nhấn cho khu vực thị trấn Lương Bằng nói riêng và của huyện Kim Động nói chung.

+ Làm cơ sở triển khai lập dự án, mời gọi đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Kim Động.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1 được thực hiện trên địa bàn quản lý của thị trấn Lương Bằng, huyện Kim Động. Vị trí, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đất canh tác.
- Phía Đông Nam giáp: Kho bạc huyện Kim Động và đất canh tác.
- Phía Tây Bắc giáp: Công ty TNHH HanesBrands Việt Nam.
- Phía Tây Nam giáp: Quốc lộ 39A.

4. Quy mô dân số và đất đai:

Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1000-1200 người (dân số cụ thể của dự án sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Quy mô đất đai: Quy mô khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1 có diện tích khoảng 5,67ha. Quá trình lập quy hoạch cần nghiên cứu, mở rộng về khu đất xen kẹp giữa dự án của Công ty TNHH HanesBrands Việt Nam, khu dân cư hiện hữu và sông Điện Biên (diện tích khoảng 20ha) để đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Quy mô và cơ cấu sử dụng đất của dự án sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

5. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Quy mô cơ cấu và tỷ lệ đất QHXD các khu chức năng của khu nhà ở sẽ được nghiên cứu, tính toán trong quá trình lập quy hoạch, đáp ứng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn tính toán cho khu nhà ở theo các tiêu chí đô thị loại V.

6. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

*** Yêu cầu chung:**

- Xác định rõ ranh giới và quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch, đảm bảo tránh chồng lấn và ảnh hưởng tới các dự án, hạng mục xung quanh.

- Quy hoạch phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu; có không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, hạ tầng đồng bộ và kết nối hài hòa với khu vực xung quanh; đảm bảo hành lang an toàn giao thông khu vực dự án; thực hiện đúng quy định liên quan của nhà nước, nhất là về quy hoạch xây dựng khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị.

*** Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

- Xác định khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

*** Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:** Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Xác định tổng nhu cầu sử dụng nước sạch, công suất điện, tổng lượng nước thải, rác thải. Tính toán nguồn cấp nước, cấp điện. Đề xuất quy hoạch mạng lưới cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, mạng lưới điện.

* Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường, đề xuất giải pháp, tiêu chí bảo vệ môi trường; đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

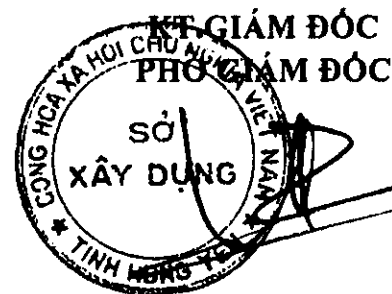
IV. KẾT LUẬN:

Khi nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1 được UBND tỉnh phê duyệt; UBND huyện Kim Động và đơn vị tư vấn lập quy hoạch trên cơ sở nghiên cứu, khảo sát kỹ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực và các khu lân cận; đảm bảo kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phương án quy hoạch cần phải được lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư trong khu vực và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, đảm bảo đúng yêu cầu về quy trình, quy cách theo các quy định về QHXD hiện hành. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1 sau khi hoàn chỉnh gửi về Sở Xây dựng, thông qua Hội đồng KT- QH tỉnh xem xét, cho ý kiến trước khi hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Trên đây là một số nội dung chính về Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở huyện Kim Động - giai đoạn 1. Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Kim Động;
- Phòng QH-KT;
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương

Người ký: Sở Xây dựng
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên
Thời gian ký: 10.04.2020 16:36:15