

Hung Yên, ngày 30 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Văn bản số 1038/TTG-KTN ngày 17/6/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát, điều chỉnh phát triển các KCN của tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, Công ty Công ty cổ phần phát triển khu công nghiệp số 1VIDIFI đã tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt, thông qua thường trực Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh, tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch.

Đến nay, hồ sơ đồ án quy hoạch đã cơ bản hoàn chỉnh theo các ý kiến tham gia, trên cơ sở Tờ trình số 19/TTr-VIDIFI No1 ngày 29/07/2019 của Công ty Công ty cổ phần phát triển khu công nghiệp số 1-VIDIFI, Sở Xây dựng thẩm định, kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đồ án 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 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 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế;

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 Công văn số 1038/TTg-KTN ngày 17/6/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020;

Căn cứ công văn số 1960/UBND-KTTH ngày 22/11/2010 của UBND tỉnh Hưng Yên “V/v chuyển đổi chủ đầu tư các dự án khu công nghiệp của VIDIFI” đồng ý về nguyên tắc đề Công ty cổ phần phát triển khu công nghiệp số 1 VIDIFI (VIDIFI N^o1) được thay thế Tổng công ty phát triển hạ tầng và đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI) làm chủ đầu tư khu công nghiệp Lý Thường Kiệt;

Căn cứ Công văn số 2033/UBND-TH ngày 09/9/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc triển khai thực hiện các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

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:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt.

2. **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Công ty cổ phần phát triển khu công nghiệp số 1 VIDIFI.

3. Tính chất khu công nghiệp:

Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt đã được Ban quản lý các KCN tỉnh Hưng Yên thoả thuận về tính chất của khu công nghiệp là khu công nghiệp tập trung chủ yếu vào các ngành, lĩnh vực sau:

- Sản xuất, lắp ráp thiết bị điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin, năng lượng mới.

- Sản xuất, chế tạo cơ khí, chế tạo máy móc, thiết bị, cơ khí lắp ráp.

- Ngành công nghiệp phụ trợ phục vụ cho ngành sản xuất ô tô, xe máy, máy móc thiết bị, đồ gia dụng.

- Kho vận, dịch vụ vận tải, kho bãi, trưng bày giới thiệu sản phẩm.

4. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Ranh giới lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt được thực hiện trên khu đất thuộc địa bàn quản lý của xã Hồng Tiến, Đồng Tiến, huyện Khoái Châu; xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ; xã Xuân Trúc, huyện Ân Thi - tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Phía Tây Bắc giáp: Đường dẫn lên cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.
- Phía Nam giáp: Đất canh tác xã Xuân Trúc, huyện Ân Thi và xã Hồng Tiến, huyện Khoái Châu.
- Phía Đông giáp: Đất canh tác xã Vân Du, huyện Ân Thi.
- Phía Tây giáp: Đường bộ nối 2 cao tốc Hà Nội – Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình (đường nối 2 cao tốc)

5. Quy mô đất đai :

Căn cứ nội dung Công văn số 1038/TTg-KTN ngày 17/6/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020 thì Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt có quy mô là 300ha. Tuy nhiên, do thực tế hiện trạng quỹ đất nên tổng diện tích lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt là 317,01 ha, bao gồm: Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Lý Thường Kiệt là 294,56 ha; đường gom cao tốc Hà Nội – Hải Phòng là: 5,50ha; đất ở hiện trạng thôn Dã Cầu là: 7,52ha; đất nông trường Tam Thiên Mẫu và đường khu vực là: 9,43ha.

Cơ cấu sử dụng đất của đồ án cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	TCVN (%)
A	Đất xây dựng KCN	294,56	100	
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	213,71	72,55	≥ 55
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	3,02	1,03	≥ 1
3	Đất cây xanh mặt nước	47,53	16,14	≥ 10
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,16	1,07	≥ 1
5	Đất giao thông	27,14	9,21	≥ 8
B	Đất khác	22,45		
1	Đường gom cao tốc Hà Nội – Hải Phòng	5,50		
2	Đất dân cư thôn Dã Cầu	7,52		
3	Đất nông trường Tam Thiên Mẫu và đường khu vực	9,43		
Tổng (A+B)		317,01		

Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Các chỉ tiêu sử dụng đất như: tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng khu công nghiệp sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất của dự án theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

6. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng:

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng KCN được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng khu công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ khu công nghiệp, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại KCN là đường nối 2 cao tốc; đường gom cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và đường dẫn lên đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho khu công nghiệp.

- Khu trung tâm điều hành với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí ở phía Nam KCN, nằm trên đường trục chính vào KCN, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho KCN.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của KCN. Các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho KCN, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

- Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Nam và Tây KCN, giáp hồ điều hoà, thuận tiện cho việc xử lý kỹ thuật và thoát nước toàn khu công nghiệp.

- Các khu cây xanh cách ly và mương thoát nước được bố trí xung quanh bên trong tường rào bảo vệ KCN; tạo nên vành đai xanh cách ly khu công nghiệp, hạn chế ô nhiễm môi trường cho toàn khu vực.

- Định hướng đào hệ thống mương thoát nước nội bộ thay cho dải phân cách của tuyến trục đường giao thông chính hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, vừa có chức năng thoát nước mưa vừa tạo cảnh quan cây xanh mặt nước thân thiện với môi trường.

Các phân khu chức năng như khu điều hành, khu đất sản xuất công nghiệp, khu cây xanh cách ly, khu xử lý kỹ thuật... như trình bày trên bản vẽ, phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch khu công nghiệp, đảm bảo tính khả thi của dự án.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: ảnh hưởng trực tiếp tới khu công nghiệp Lý Thường Kiệt là cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; đường bộ nối 2 đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình và đường dẫn lên cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, được khống chế chi giới xây dựng, đảm bảo cự li từ tim đến mốc lộ giới theo quy hoạch giao thông được duyệt.

- Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế theo dạng ô cờ đáp ứng sự tiếp cận thuận tiện cho tất cả các phương tiện, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho toàn khu công nghiệp. Một số mặt cắt đường điển hình như sau:

+ Đường trục chính hướng Bắc Nam từ đường dẫn lên cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và đường trục chính hướng Đông Tây có mặt cắt ngang rộng 53,0m bao gồm: lòng đường rộng 10,5mx2; vỉa hè rộng 5,0mx2; mương thoát nước giữa rộng 16,0m dải cây xanh cảnh quan hai bên mương thoát nước rộng 3,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

+ Tuyến đường gom phía Tây KCN có mặt cắt ngang rộng 20,5m bao gồm: lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng 5,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

+ Tuyến đường nằm song song với trục đường chính hướng Đông - Tây phía Nam dự án có mặt cắt ngang rộng 29,0m bao gồm: lòng đường rộng 10,5mx2; vỉa hè rộng 5,0m+3m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Các mặt cắt đường trục khác và trục cảnh quan cây xanh - mặt nước thống nhất như ở Bản đồ quy hoạch mặt bằng giao thông (QH-04).

7.2. San nền tiêu thụ:

Phương án san nền được xử lý cục bộ cho từng lô đất chính, hướng dốc ra phía đường giao thông trong KCN. Cao độ san nền từ +3,50m đến +3,80m.

Độ dốc san nền đồng đều ở tất cả các lô đất là 0,1%, hướng dốc nền được thiết kế theo 2 lưu vực thoát nước chính: ra hồ điều hoà nằm ở giữa KCN và kênh điều hoà nước mưa ở phía Nam KCN.

Các chỉ tiêu khác thống nhất như tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-05A).

Hệ thống thoát nước mưa cho KCN thiết kế 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 xả vào hệ thống mương chạy dọc theo các tuyến đường giao thông, dẫn về hồ điều hoà và xả ra mương thoát nước quanh KCN.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước của KCN được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-06).

7.3. Cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt:

Nguồn nước cấp cho KCN Lý Thường Kiệt được lấy từ nhà máy nước Ngọc Tuấn theo thỏa thuận tại công văn số 50/CV-NSNT ngày 06/7/2019 của Công ty TNHH nước sạch Ngọc Tuấn – Nagaoka.

Nhu cầu sử dụng nước tính toán cho toàn khu công nghiệp khoảng $Q = 5.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Hệ thống cấp nước thiết kế mạng vòng. Các trụ cứu hỏa được đặt dọc theo các trục đường giao thông với bán kính phục vụ $< 150\text{m}$.

Mạng lưới cấp nước được tính toán thể hiện trên Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-08).

7.4. Cấp điện động lực và thông tin liên lạc:

Nguồn điện cấp cho KCN dự kiến đầu nối từ đường dây Kim Động - Bãi Sậy phía Nam dự án.

Tổng công suất điện tính toán cho KCN khoảng 81,94MVA. Quy hoạch 01 trạm biến áp trung gian 110/22kV gồm 03 máy biến áp 63MVA, trong đó 2 máy cấp điện cho KCN, 01 máy dự phòng. Lưới điện dùng mạng 22KV từ trạm biến áp trung gian phân phối tới các phụ tải.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-09).

Nhu cầu và dịch vụ thông tin liên lạc do đơn vị chuyên ngành viễn thông cung cấp. Dự kiến lắp đặt 01 tổng đài chuyển mạch đa dịch vụ dung lượng 1.000 lines đặt tại trung tâm điều hành, và khu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phục vụ tốt cho toàn KCN.

7.5. Thoát nước thải – vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước cho khu công nghiệp được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp được xử lý sơ bộ sau đó được tập trung vào hệ thống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải phía Tây dự án. Nước sau xử lý đạt cấp tiêu chuẩn VSMT, qua hồ điều hòa, được xả ra hệ thống mương thoát nước.

Tổng lượng nước thải KCN khoảng $Q = 4.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Xây dựng trạm xử lý nước thải ở khu hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp với công suất dự kiến khoảng $Q = 4.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Hệ thống, chiều dài và đường kính ống thoát nước được thể hiện như ở Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-07).

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày khoảng 54 tấn/ngày. Toàn bộ chất thải rắn sẽ được thu gom ngay tại nguồn phát sinh và được vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn tập trung của khu vực.

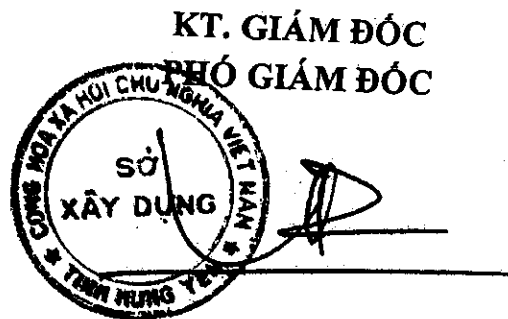
IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt sau khi được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp cùng chính quyền địa phương triển khai công bố quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, quản lý và xây dựng đúng theo quy hoạch được duyệt.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND các huyện: Khoái Châu, Yên Mỹ; Ân Thi;
- Công ty CP phát triển KCN số 1 VIDIFI;
- Phòng QH-KT^Đ;
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương

Số: 153 /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày 06 tháng 9 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Thiện
Phiến, huyện Tiên Lữ**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V ĐẾN	Số: 10796
	Ngày: 10/9/2019
	Chuyển: Đái
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng cho các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh tại Thông báo số 105/TB-UBND ngày 10/5/2019; UBND huyện Tiên Lữ đã tổ chức lập quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp.

Căn cứ các ý kiến tham gia tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 03/6/2019, UBND huyện Tiên Lữ đã chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa và hoàn thiện đồ án quy hoạch.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ đồ án quy hoạch (do đơn vị tư vấn là Trung tâm quy hoạch xây dựng lập) gửi kèm theo Tờ trình số 148/TTr-UBND ngày 03/9/2019 của UBND huyện Tiên Lữ, Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt đồ án 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 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 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ 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.

Căn cứ Thông báo số 105/TB-UBND ngày 10/5/2019 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của đồng chí Bùi Thế Cử, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về triển khai việc lập Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

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 đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ.

2. **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** UBND huyện Tiên Lữ.

3. **Mục tiêu và tính chất cụm công nghiệp:**

3.1 **Mục tiêu:**

Hình thành cụm công nghiệp nhằm tạo thêm việc làm mới cho lao động địa phương, góp phần dịch chuyển cơ cấu kinh tế nông thôn và tăng trưởng sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; khắc phục ảnh hưởng xấu về môi trường sinh thái do sản xuất tiểu thủ công nghiệp gây ra trong khu vực tập trung đông dân cư của địa phương.

Làm căn cứ pháp lý kêu gọi đầu tư, thu hút nguồn vốn của các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai trong khu vực.

3.2. **Tính chất:**

Là cụm công nghiệp tập trung vừa và nhỏ tổng hợp các lĩnh vực sản xuất không gây ô nhiễm độc hại tới môi trường, bao gồm các nhóm ngành chính như sau: Chế biến nông sản và tiểu thủ công nghiệp khác.

4. **Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất canh tác và khu dân cư hiện có.
- Phía Nam giáp: Đường tỉnh ĐT.376 và khu dân cư.
- Phía Đông giáp: Đường huyện ĐH.93.
- Phía Tây giáp: Đất canh tác và khu dân cư hiện có.

5. **Quy mô đất đai:**

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ có quy mô khoảng 748.168m².

Cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	QCVN (%)
1	Đất xây dựng nhà máy	523.120	69,92	≥ 55
2	Đất khu điều hành, dịch vụ	43.311	5,79	≥ 1
3	Đất cây xanh, mặt nước	82.610	11,05	≥ 10
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	14.119	1,89	≥ 1
5	Đất giao thông	85.008	11,35	≥ 8
Tổng cộng		748.168	100	

Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Các chỉ tiêu sử dụng đất như: tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng cụm công nghiệp sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình của dự án theo quy định.

6. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng:

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng cụm công nghiệp được thống nhất trên toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch và được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng cụm công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ cụm công nghiệp, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại là đường tỉnh ĐT.376 và đường huyện ĐH.93 đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải cho cụm công nghiệp.

- Khu trung tâm điều hành dịch vụ với các công trình theo kiến trúc hiện đại, được bố trí ở khu vực Đông Nam, tiếp giáp tuyến đường trục chính cụm công nghiệp và đường tỉnh ĐT.376, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của cụm công nghiệp. Các nhà máy, xí nghiệp được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho cụm công nghiệp, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

- Khu xử lý kỹ thuật bố trí ở phía Đông Nam khu đất, tiếp giáp với hệ thống mương thủy lợi, thuận tiện cho việc cung cấp và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho cụm công nghiệp.

Các phân khu chức năng khác như: khu cây xanh cách ly, khu xử lý kỹ thuật, trình bày trên bản vẽ, phù hợp với không gian kiến trúc và nguyên lý quy hoạch cụm công nghiệp, đảm bảo tính khả thi của dự án.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

Đường tỉnh ĐT.376 là đường giao thông đối ngoại chính, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông được phê duyệt.

Các tuyến đường nội bộ trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo dạng ô cờ. Mặt cắt điển hình như sau:

- Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam kết nối từ đường tỉnh ĐT.376 vào cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 27,0m gồm: lòng đường rộng 17,0m; vỉa hè rộng $5,0m \times 2 = 10,0m$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

- Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây kết nối từ đường huyện ĐH.93 vào cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 17,0m gồm: lòng đường rộng 11,0m; vỉa hè rộng $3,0m \times 2 = 6,0m$ (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Mặt cắt ngang các tuyến đường khác thống nhất như tại bản đồ quy hoạch giao thông.

7.2. San nền, thoát nước mặt:

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Cao độ san nền từ +3,50m đến +3,65m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,04% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế 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 xả vào tuyến mương hiện trạng phía Nam dự án.

7.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước cho cụm công nghiệp khoảng $Q = 2.428 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nguồn nước cấp nước cho khu vực lập quy hoạch dự kiến lấy từ nhà máy cấp nước khu vực 3.

Mạng đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng bố trí trên vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng điểm tiêu thụ nước.

7.4. Cấp điện và chiếu sáng:

Tổng nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp khoảng 11.346 kVA.

Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ đường dây trên không 35kV tại khu phía Tây Nam dự án. Hệ thống điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dẫn đến các cột đèn bằng cáp ngầm.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q = 2.127 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải sinh hoạt trong khu nhà điều hành được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại; nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại các nhà xưởng; sau đó được

thu gom vào hệ thống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải công suất 2.200m³/ngày tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

Rác thải được thu gom thủ công, về điểm tập kết trong cụm công nghiệp, từ đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

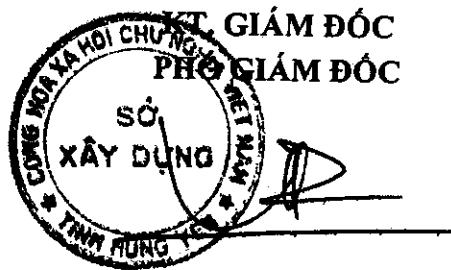
IV. KẾT LUẬN:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Thiện Phiến, huyện Tiên Lữ sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Tiên Lữ công bố quy hoạch; tổ chức, quản lý và lập dự án đầu tư xây dựng xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ dự án.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Tiên Lữ;
- Phòng QH-KT^D;
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương

Số: 149 /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày 05 tháng 9 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.

BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

V
Số: 10606
Ngày: 05/09/2019
Chuyên: Kiến trúc
Lưu hồ sơ:

Kính gửi: UBND tỉnh Hưng Yên

*Đề cập ĐÁP
cho thẩm định*
Điền - KT +
lưu hồ sơ.
đi: chi đạo
cò NVĐU
g lai p' 56

Công ty cổ phần Vincom Retail đã được UBND tỉnh Hưng Yên đồng ý về chủ trương nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm tại Thông báo số 56/TB-UBND ngày 04/3/2019. Sau khi được đồng ý chủ trương, Công ty cổ phần Vincom Retail đã phối hợp với đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần kiến trúc Việt tổ chức lập nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm; Tiến hành lấy ý kiến thống nhất của cấp ủy, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị xã hội địa phương tại Biên bản lấy ý kiến ngày 25/6/2019 và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ theo quy định.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch kèm theo Tờ trình số 210/TTr-VCR ngày 23/8/2019 của Công ty cổ phần Vincom Retail. Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo 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 ban hành năm 2009;

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;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 56/TB-UBND ngày 04/3/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên về việc nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch đối với các dự án của Công ty cổ phần Vincom Retail.



II. THÀNH PHẦN, QUY CÁCH HỒ SƠ:

Thành phần hồ sơ nhiệm vụ 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 đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Vincom Retail.

3. Mục tiêu đồ án:

Nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch, xây dựng trung tâm thương mại và nhà ở thương mại tại tỉnh Hưng Yên, đáp ứng nhu cầu mua sắm và phục vụ nhu cầu về nhà ở của người dân tại các địa phương trong khu vực dự án.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố được thực hiện trên địa bàn quản lý của thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm (theo bản vẽ ranh giới khu đất lập quy hoạch đã được UBND huyện Văn Lâm, UBND thị trấn Như Quỳnh và các Sở, ngành xác nhận).
Ranh giới cụ thể như sau:

* Khu đất số 1 có diện tích khoảng 35.260,4m². Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư và đường giao thông.
- Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư.
- Phía Đông Nam giáp: Đường giao thông.
- Phía Tây Nam giáp: Đường giao thông.

* Khu đất số 2 có diện tích khoảng 2.419,8m². Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường giao thông.
- Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư.
- Phía Đông Nam giáp: Đường giao thông.
- Phía Tây Nam giáp: Quốc lộ 5A.

5. Quy mô dân số, đất đai:

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 600 người.

- Quy mô đất đai: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết bao gồm 02 khu với diện tích khoảng 37.680,2m² (Quy mô lập quy hoạch có sự điều chỉnh tăng khoảng 1,7ha so với chủ trương tại Thông báo số 56/TB-UBND ngày 04/3/2019 do trong quá trình khảo sát hiện trạng sử dụng đất tại khu vực, nhà đầu tư đã phối hợp với địa phương đề xuất ranh giới lập quy hoạch tránh để lại quỹ đất xen kẽ). Quy mô diện tích và cơ cấu, chức năng sử dụng đất của dự án sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Quy mô cơ cấu và tỷ lệ đất QHXD các khu chức năng sẽ được nghiên cứu, tính toán trong khi lập quy hoạch, đáp ứng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn tính toán cho đô thị. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được định hướng theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

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

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

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, hình thức kiến trúc, các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch.

* Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

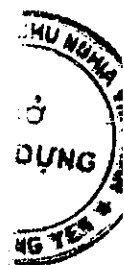
- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

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

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác của dự án.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch nghiên cứu, khảo sát kỹ hạ tầng kỹ thuật của khu vực và các khu dân cư hiện có, đảm bảo kết nối đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; Tiến hành lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, 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.

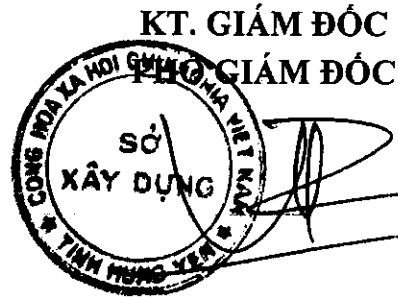


Đồ án Quy hoạch chi tiết sau khi hoàn chỉnh gửi về Sở Xây dựng, thông qua Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh để xem xét, cho ý kiến trước khi hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Văn Lâm;
- Công ty cổ phần Vincom Retail;
- Phòng QH-KT^h; *etc*
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương