

Số: 76 /BCTĐ-SXD

Hung Yên, ngày 27 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN **Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát**

C.V ĐẾN	Số: 4/4
	Ngày 27/3/2020
	Chuyển
	Lưu hồ sơ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Đề án - KT & ĐTL
Cấp thẩm no ra
lưu qđ ban CT,
các PC
PTOS/11/PT-KT,
03/4/2020

Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group đã trúng thầu làm nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 11/7/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát; Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 05/7/2019.

Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group (chủ đầu tư dự án) đã chỉ đạo tư vấn lập đề án quy hoạch, thông qua thường trực Hội đồng Kiến trúc – Quy hoạch tỉnh, lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan về đề án quy hoạch.

Đến nay, sau khi nghiên cứu hồ sơ quy hoạch kèm theo Tờ trình số 26/TTr ngày 24/3/2020 của Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group đề nghị thẩm định và phê duyệt đề án; đối chiếu với các quy định về quy hoạch xây dựng hiện hành, Sở Xây dựng thẩm định, kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đề 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 Quy hoạch đô thị 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;

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 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang;

Căn cứ Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 11/7/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát;

Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát.

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 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group.

3. Mục tiêu đồ án:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 07/8/2017 của UBND tỉnh.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch khu ở đô thị có kiến trúc hiện đại, không gian chức năng đô thị phù hợp, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, môi trường sinh thái thuộc khu vực trung tâm huyện.

- Làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng và triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình khác.

4. 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 Hưng Thịnh Phát được thực hiện trên địa phận quản lý của thị trấn Văn Giang và xã Cửu Cao, huyện Văn Giang. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang

- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch đô thị.

- Phía Đông giáp: Kênh Tây.

- Phía Tây giáp: Hồ cảnh quan và khu hành chính huyện Văn Giang.

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 900 người.

Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch có quy mô khoảng 50.935,05 m². Diện tích lập quy hoạch chi tiết khoảng 38.009,53 m².

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	19.959,65	52,51		
	Đất ở liền kề	16.430,99		90	5
	Đất ở biệt thự	3.528,66		70	4
2	Đất thương mại dịch vụ	2.190,54	5,76	80	9
3	Đất cây xanh mặt nước, TDTT	325,34	0,86		
4	Đất giao thông	15.534,0	40,87		
Tổng cộng		38.009,53	100		

Quy mô cơ cấu, tỷ lệ đất QHXD các khu chức năng đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về QHXD.

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng:

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch 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 bên 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.

Tuyến đường trục chính của khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang tiếp giáp sông Ngưu Giang được xác định là giao thông đối ngoại của dự án. Hình thành các trục giao thông chính hướng Bắc Nam và Đông Tây đấu nối với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt và đảm bảo nhu cầu sử dụng, thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ cho các khu chức năng.

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 phía Tây dự án, tiếp giáp khu vực hồ cảnh quan tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi.

Công trình thương mại dịch vụ cao tầng có kiến trúc hiện đại, được bố trí ở khu vực nút giao giữa các đường trục chính khu ở, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực.

Các khu chức năng được chi tiết hoá như trình bày tại Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Hệ thống giao thông:

Tuyến đường trục chính của khu ở đô thị trung tâm huyện Văn Giang tiếp giáp sông Ngưu Giang xác định là tuyến đường giao thông đôi ngoại, mặt cắt ngang tuân thủ theo quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây tiếp giáp với dự án Khu nhà ở Phố Mới Văn Giang có mặt cắt ngang đường rộng 12,5m bao gồm: mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè một bên rộng 3,0m, vỉa hè một bên rộng 2,5m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5B -5B).

Tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang đường rộng 13,0m bao gồm: mặt đường 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, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (QH-06).

8.2. 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 +6,30m đến +6,70m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng cao độ san nền (QH-06B).

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 đấu nối với hệ thống thoát nước mưa dự án theo quy hoạch phân khu.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản vẽ quy hoạch thoát nước mưa (QH-11).

8.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng $Q = 230 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước thị trấn Văn Giang thông qua tuyến ống cấp nước DN100 trên trục đường chính của khu vực.

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-10).

8.4. Cấp điện:

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 1785,73kVA. Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV khu vực phía Tây Nam dự án. Bố trí 03 trạm biến áp tại khu vực cây xanh.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV 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 vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng (QH-07) (QH-08).

8.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 170 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến cống PVC và cống tròn BTCT và đưa về khu xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch phân khu. Giai đoạn trước mắt, đưa về trạm xử lý tạm thời đặt tại khu cây xanh. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT mới được xả ra hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 1,2 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.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và VSMT (QH-12).

IV. KẾT LUẬN:

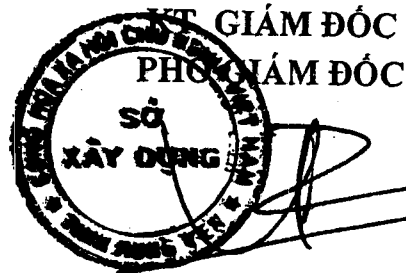
Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát khi được UBND tỉnh phê duyệt, đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện Văn Giang tổ chức công bố quy hoạch, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Trên đây là nội dung thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát. Hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo Tờ trình của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng 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.

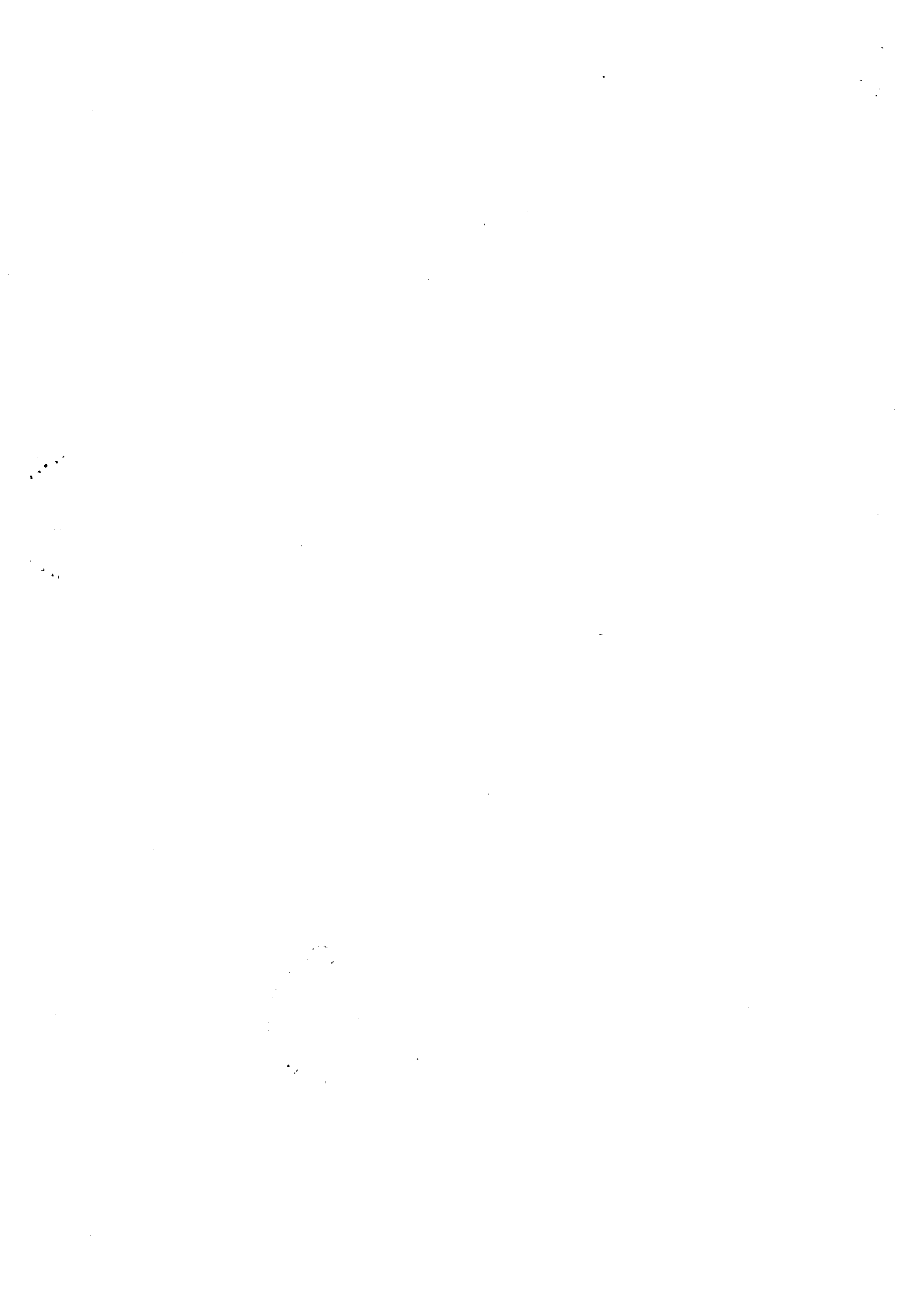
Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND huyện Văn Giang;
- Cty CP Hưng Thịnh Phát Group;
- Phòng QH-KT^D; *ML*
- Lưu VT.



Lưu Văn Dương



UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 75 /TTr-SXD

Hung Yên, ngày 28 tháng 8 năm 2019

TỜ TRÌNH

ỦY BAN		TỈNH HUNG YÊN	
C.V ĐẾN	Số	3510	
	Ngày	18/8/2019	
	Chuyên	Đ.Đ. KT	
	Lưu hồ sơ		

xây dựng công trình Trung tâm văn hóa – thể thao phường Nhân Hòa

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 phường Nhân Hòa tại Tờ trình số 38/TTr-UBND ngày 20/8/2019; Sở Xây dựng đã xem xét vị trí quy hoạch xây dựng công trình Trung tâm văn hóa – thể thao phường Nhân Hòa trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào. Vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất canh tác;
- Phía Nam giáp: Trụ sở UBND phường Nhân Hòa và hợp tác xã;
- Phía Đông giáp: Đất canh tác;
- Phía Tây giáp: Đường trục kinh tế Bắc - Nam.

Khu đất nêu trên có diện tích khoảng 12.000m², hiện đang là đất canh tác và đất công ích thuộc địa bàn quản lý của phường Nhân Hòa, tiếp giáp với trụ sở UBND phường Nhân Hòa, hợp tác xã và trường THCS và tiểu học Nhân Hòa. Theo quy hoạch chi tiết phường Nhân Hòa đã được phê duyệt thì chức năng khu đất là khu cây xanh tập trung. Việc đề nghị được quy hoạch xây dựng trung tâm văn hóa – thể dục thể thao với mật độ xây dựng thấp trong khu vực cây xanh tập trung và khu trung tâm phường Nhân Hòa là phù hợp. Khi được UBND tỉnh đồng ý vị trí xây dựng, Sở Xây dựng sẽ hướng dẫn UBND phường Nhân Hòa 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^D;
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC



Lưu Văn Dương

Số: 38 /TTr-UBND

Nhân Hòa, ngày 20 tháng 8 năm 2019

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC XIN CHẤP THUẬN VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO PHƯỜNG NHÂN HÒA

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành bản Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Mỹ Hào; Quy hoạch xây dựng xây dựng Nông thôn mới xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào đến năm 2020 đã được UBND huyện Mỹ Hào phê duyệt;

Căn cứ kế hoạch xây dựng Nhà văn hóa phường Nhân Hòa đã được Nghị quyết Đảng ủy phường thông qua tại Nghị quyết số 108/NQ-ĐU ngày 03/6/2019;

UBND phường Nhân Hòa kính đề nghị UBND tỉnh Hưng Yên, Sở Xây dựng xem xét chấp thuận vị trí dự án xây dựng công trình trung tâm văn hóa – thể thao phường Nhân Hòa với các nội dung sau:

1. **Tên công trình:** Trung Tâm Văn Hóa – Thể Thao phường Nhân Hòa.
2. **Chủ đầu tư:** Ủy ban nhân dân phường Nhân Hòa.
3. **Vị trí khu đất xin chấp thuận địa điểm xây dựng:**

Khu đất đề nghị chấp thuận địa điểm xây dựng trung tâm văn hóa – thể thao phường Nhân Hòa hiện tại là đất lúa xen lẫn một phần đất công ích thuộc thôn Nguyễn Xá, phường Nhân Hòa. Khu đất có các mặt tiếp giáp như sau:



- Phía Bắc : giáp đất canh tác;
- Phía Nam : giáp Trụ sở Đảng ủy-HNĐN-UBND phường Nhân Hòa và HTX;
- Phía Đông : giáp đất canh tác;
- Phía Tây : giáp đường trục kinh tế Bắc Nam (QH).

Tổng diện tích khu đất khoảng 12.000 m² (trong đó: đất xây dựng trung tâm văn hóa – thể thao khoảng 11.500 m²; đất hành lang giao thông làm đường vào khoảng 500 m²).

UBND phường Nhân Hòa kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Xây dựng xem xét, chấp thuận, làm cơ sở để UBND phường triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

(Tờ trình này thay cho tờ trình số:36... ngày 21 tháng 7. năm 2019 của UBND Phường Nhân Hòa .)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Văn Cường



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ XÂY DỰNG

DỰ ÁN: TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO PHƯỜNG NHÂN HÒA

(KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: /TB-UBND NGÀY / 2019 CỦA UBND TỈNH HUNG YÊN)

VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(DIỆN TÍCH KHOẢNG 12.000 M²)



SỞ XÂY DỰNG



PHÓ GIÁM ĐỐC
LƯU VĂN DƯƠNG

UBND PHƯỜNG NHÂN HÒA



CHỦ TỊCH
Phạm Văn Cường

