

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HƯNG YÊN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *MM*/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày *12* tháng 06 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 06/6/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND huyện Văn Lâm về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm huyện Văn Lâm;

Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt 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;

Căn cứ Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư "Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp khu dịch vụ thương mại và nhà phố" trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm;

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh chấp thuận Công ty TNHH Phương Anh là nhà đầu tư thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp khu dịch vụ thương mại và nhà phố" trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm;

Căn cứ Thông báo số 275/TB-UBND ngày 04/8/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh và triển khai xây dựng Trụ sở làm việc Công an thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm;

Căn cứ Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ lập điều chỉnh 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;

Căn cứ kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 3/6/2024.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 158/BCTĐ-SXD ngày 06/05/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Phương Anh.

3. Mục tiêu và lý do điều chỉnh quy hoạch

- Mục tiêu: Rà soát, cập nhật hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực. Quy hoạch khu nhà ở có kiến trúc hiện đại, khai thác có hiệu quả các công trình thuộc dự án; Kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Triển khai đồng bộ các dự án đầu tư xây dựng tại khu vực nhằm nâng cao bộ mặt đô thị của thị trấn Như Quỳnh nói riêng và huyện Văn Lâm nói chung.

- Lý do điều chỉnh Quy hoạch:

Rà soát, thống nhất lại quy mô, ranh giới dự án; bố trí quỹ đất cho phù hợp để xây dựng Trụ sở công an thị trấn Như Quỳnh và Trạm y tế thị trấn Như Quỳnh theo quy định;

Nghiên cứu, đề xuất Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm nhằm đáp ứng mục tiêu của chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 đã định hướng khu vực đô thị trung tâm huyện Văn Lâm đạt tiêu chí đô thị loại III; phù hợp với các quy định về quy hoạch đô thị và chủ trương của UBND tỉnh tại Thông báo số 275/TB-UBND ngày 04/8/2023.

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

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh được thực hiện trên địa bàn quản lý của thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm. Vị trí cụ thể như sau:

- Khu đất số 01 có diện tích khoảng 36.524,41m².

Phía Đông Bắc giáp khu dân cư và đường giao thông.

Phía Đông Nam giáp đường giao thông.

Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.

Phía Tây Nam giáp đường giao thông.

- Khu đất số 02 có diện tích khoảng 2.419,82m².

Phía Đông Bắc giáp đường giao thông.

Phía Đông Nam giáp đường giao thông.

Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.

Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 5A.

Ranh giới khu đất nghiên cứu, lập điều chỉnh QHCT không thay đổi so với QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

5. Quy mô dân số và đất đai

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 600 người (không thay đổi so với quy mô dân số tại đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt).

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết bao gồm 02 khu đất với diện tích khoảng 38.944,23m² (không thay đổi so với quy mô diện tích tại đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt).

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của dự án được điều chỉnh cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt theo Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh		Quy hoạch sau điều chỉnh		So sánh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	
						Tăng	Giảm
I	Diện tích đất lập QHCT	37.680,22	96,75	37.680,22	96,75	-	-
1	Đất nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự)	12.858,12	33,02	12.858,12	33,02	-	-
2	Đất thương mại, dịch vụ	4.570,30	11,74	4.570,30	11,74	-	-
3	Đất cơ quan, trụ sở			922,06	2,37	922,06	-
4	Đất y tế	1.257,67	3,23	511,51	1,31	-	746,16
5	Đất cây xanh	5.517,68	14,17	2.891,93	7,42		2.625,75
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác			382,97	0,98	382,97	
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	13.476,45	34,60	15.543,33	39,91	2.066,88	
II	Diện tích đất nghiên cứu	1.264,01	3,25	1.264,01	3,25	-	-
1	Đất trụ sở cơ quan	558,95	1,44	579,05	1,49	20,10	-
2	Đường giao thông	705,06	1,81	684,96	1,76	-	20,10
	Tổng	38.944,23	100	38.944,23	100	-	-

6. Điều chỉnh quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Không gian kiến trúc cảnh quan Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và nhà phố trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh 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, tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại. Quốc lộ 5A và đường huyện ĐH.18 được xác định là giao thông đối ngoại của dự án. Một số nội dung điều chỉnh so với đồ án được duyệt như sau:

- Điều chỉnh lô đất xây dựng nhà ở liền kề (ký hiệu TT-05, TT-06) sang đất xây dựng nhà ở biệt thự.

- Điều chỉnh khu đất cây xanh và bãi xe ngoài trời (ký hiệu CX-06, CX-07, P) thành đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe (ký hiệu HTKT, P-03). Điều chỉnh khu đất cây xanh (ký hiệu CX-01) thành bãi đỗ xe (ký hiệu P-02).

- Điều chỉnh lô đất y tế (ký hiệu YT) thành đất trụ sở cơ quan và đất y tế (ký hiệu CQ2, YT) để bố trí đủ quỹ đất xây dựng Trụ sở công an thị trấn Như Quỳnh.

Các khu chức năng khác cơ bản không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và được thể hiện chi tiết tại 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:

Tuyến đường Quốc lộ 5A và đường huyện ĐH.18 là đường giao thông đối ngoại của khu vực, quy mô tuân thủ theo quy hoạch giao thông của tỉnh.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường trục chính về cơ bản không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH-06).

7.2. San nền, thoát nước mưa:

- Phương án san nền:

San nền cho khu vực dự án 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 chỗ thấp nhất +4.50m, chỗ cao nhất +6.20m. Độ dốc san nền = 0,2% đảm bảo thoát nước tự nhiên cho từng khu vực.

- 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 đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa nằm trên tuyến đường phía Bắc dự án (đường số 4).

Phương án san nền, chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước mưa được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-07).

7.3. Cấp nước:

Tổng lượng nước cần cung cấp cho dự án (bao gồm cả cấp nước PCCC) khoảng $Q = 600\text{m}^3/\text{ngđ}$ (tại đồ án đã được phê duyệt, tổng lượng nước cần cung cấp cho dự án khoảng $Q = 436,68\text{m}^3/\text{ngđ}$).

Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước khu vực, thông qua tuyến ống cấp nước hiện có phía Tây Nam, 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 cấp điện cho dự án khoảng: 2.200kVA (tại đồ án đã được phê duyệt, tổng nhu cầu cấp điện cho dự án khoảng: 2.432,05kVA).

Nguồn cấp điện lấy từ lưới điện 22kV phía đường ĐH.18; Lưới điện chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên vỉa hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH-10).

7.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q = 230m^3/ngđ$ (tại đồ án đã được phê duyệt, tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý khoảng $Q = 307,58m^3/ngđ$).

Nước thải được thu gom về bể tự hoại sau đó đưa về khu xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Bắc dự án. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định xả vào hệ thống thoát nước mưa phía Đông Bắc dự án.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom khoảng 1,0 tấn/ngđ (tại đồ án đã được phê duyệt, tổng lượng chất thải rắn cần thu gom khoảng 1525kg/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, đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường theo quy định.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-09).

7.6. Hạ tầng viễn thông:

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc là 310 thuê bao (tại đồ án đã được phê duyệt, tổng nhu cầu thông tin liên lạc là 362 thuê bao).

Nguồn tín hiệu viễn thông lấy từ tuyến cáp thông tin hiện có trên đường ĐH.18. Hạ ngầm tất cả các loại cáp đi dưới vỉa hè để đảm bảo chất lượng thông tin liên lạc và mỹ quan cho đô thị.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-11).

Điều 2. Công ty TNHH Phương Anh phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan: Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch; xác định chỉ giới xây dựng; quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ Dự án; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ và tổ chức cắm mốc giới theo quy định, làm căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương; Giám đốc Công ty TNHH Phương Anh và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT *Đ.T. 26*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hùng Nam