

Số: 1114 /QĐ-UBND

TP. Hưng Yên, ngày 16 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Văn bản hợp nhất 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 các Thông tư: số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; 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 Nghị định số 35/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 Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc 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 Thông báo số 140/TB-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh Hưng Yên đưa ra kết luận của chủ tịch UBND tỉnh về địa điểm xây dựng khu dân cư mới tại thành phố Hưng Yên của UBND thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định 4079/QĐ-UBND ngày 5/12/2024 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Liên Phương,

thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 2267/SXD-QH ngày 27/12/2024 của Sở Xây Dựng Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng khu dân cư mới xã Liên Phương;

Theo nội dung đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố tại Tờ trình số 45/TTr-KTHTĐT ngày 04/4/2025 và Tờ trình số 435/TTr-BQLDA ngày 07/3/2025 của Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hưng Yên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên; với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên.

2. Địa điểm: Xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố.

4. Mục tiêu lập quy hoạch: Quy hoạch khu dân cư mới để đầu tư giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội xã Liên Phương nói riêng và thành phố Hưng Yên nói chung; cải thiện điều kiện sinh hoạt của nhân dân và vệ sinh môi trường, đảm bảo trật tự an toàn giao thông, trật tự an ninh xã hội.

5. Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch và hiện trạng:

5.1. Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Liên Phương, thuộc địa bàn xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên có diện tích khoảng **22,6ha**; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường Ma, khu trung tâm hành chính xã và khu dân cư xã Liên Phương;

- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng và đất canh tác chuyển đổi cơ cấu (theo quy hoạch);

- Phía Nam: giáp khu dân hiện bám mặt đường QL39A và Quốc lộ 39A;

- Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện trạng và đất canh tác.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng thống kê diện tích sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT							
TT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	SỐ LÔ CHIA (LÔ)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TỶ LỆ CHIẾM ĐẤT (%)
1	ĐẤT Ở		384		44.934,4		19,80
	ĐẤT Ở LIÊN KÊ	LK	326	5	28.311,3	100	12,47
	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	BT	58	3	16.623,1	60	7,33
2	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	NXH		15	23.010,5	60	10,15

3	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA	VH		3	5.600,4	40	2,47
4	ĐẤT HỖN HỢP	HH		7	8.255,5	60	3,64
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT			900,0		0,40
6	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	CX-MN			35.348,1		15,59
7	ĐẤT GIAO THÔNG				108.666,7		47,95
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	ĐX			8.842,5		3,89
	ĐẤT GIAO THÔNG				99.824,2		44,06
	TỔNG CỘNG				226.715,6		100,00

6.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật :

a) Nhà ở xã hội: Có quy mô:

- Tầng dịch vụ - thương mại: tầng 1, 2, 3.
- Tầng căn hộ : Tầng 4 ÷ Tầng 15; trong đó:
- + Tổng số căn hộ dự kiến mỗi tòa: 288 căn hộ;
- + Tổng số căn hộ dự kiến (2 tòa): 576 căn hộ.

(Theo mặt bằng mẫu nhà ở xã hội dự kiến thể hiện trong bản vẽ QH-05A).

b) Mật độ xây dựng nhà ở riêng lẻ:

- Đối với lô đất có diện tích $\leq 90\text{m}^2/\text{căn}$, mật độ xây dựng tối đa 100%. Đối với lô đất có diện tích $100\text{m}^2/\text{căn}$, mật độ xây dựng tối đa 90%.
- Nhà ở biệt thự: tầng cao tối đa 3 tầng; tầng 1 cao 3,9 m; tầng 2, 3 cao 3,6 m; tầng tum cao 3,3m, mật độ xây dựng tối đa 60%.

c) Quy mô dân số:

- Số dân nhà ở xã hội (dự kiến): 2.304 người.
- Số dân nhà ở liền kề + biệt thự (dự kiến): 1.536 người.
- Tổng số dân dự án (dự kiến): 3.840 người.

7. Quy hoạch hệ thống kỹ thuật:

7.1. San nền: Cao độ san nền thiết kế căn cứ theo cốt tim đường: tuyến đường Quốc lộ 39A nằm phía Tây Nam, tuyến đường Dưng phía Tây Bắc, tuyến đường trục xã phía Đông Bắc, tuyến đường Ma phía Đông Nam.

- Độ dốc san nền trung bình $i = 0,20 \%$;
- Cốt cao độ thiết kế trung bình: + 3,30 m;
- Chiều cao san lấp trung bình: 1,40 m.

7.2. Giao thông:

- Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch đấu nối với các tuyến đường giáp xung quanh dự án: tuyến đường Quốc lộ 39A nằm phía Tây Nam, tuyến đường Dưng phía Tây Bắc, tuyến đường trục xã phía Đông Bắc, tuyến đường Ma phía Đông Nam.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông được thiết kế đảm bảo cho các phương tiện giao thông đến từng lô đất một cách dễ dàng, thuận tiện.

- Quy hoạch mặt đường rộng tối thiểu $B_m=7,5\text{m}$, vỉa hè rộng tối thiểu $B_{vh}=4,0\text{m}$.

- An toàn giao thông: Lắp đặt biển báo và cọc tiêu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2019/BGTVT.

7.3. Cấp nước: Khu dân cư mới xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên được chia làm 384 lô cho đất nhà ở liền kề và biệt thự, và 576 căn nhà ở xã hội. Dự kiến trung bình có khoảng 4 người/1hộ tổng số nhân khẩu khoảng 3840 người. Căn cứ vào hiện trạng về kinh tế - xã hội và mức độ phát triển của khu vực áp dụng theo tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới bên ngoài công trình 20-TCN 33:2006 chọn tiêu chuẩn dùng nước là 180 l/ng.ngđ.

7.4. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Các tuyến cống được vạch theo hướng đi là ngắn nhất để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng sau này.

- Đối với các tuyến đường chính trong khu quy hoạch bố trí cống thoát nước tròn ly tâm đường kính D800-D1500. Bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách khoảng 40m một hố.

- Độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/d$, độ đầy tính toán bằng 1.

7.5. Thoát nước thải & Vệ sinh môi trường

a) Hệ thống thoát nước thải: Được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa. Sau khi làm sạch sơ bộ từ các nhà dân, nước thải từ các nhà dân được thu gom bằng ống D400 sau đó đầu vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung của khu vực, trong đó:

- Độ dốc của cống thoát nước được thiết kế sao cho vận tốc nước thải đủ lớn để đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống và không nhỏ hơn $1/D$ (D: đường kính của cống thoát nước);

- Lưu lượng nước thải được thu gom bằng 100% tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt: $Q_{\max} = Q_{\text{cấpsh max}} = (278 + 13.5 + 693 + 414 + 18) = 1417 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$.

b) Vệ sinh môi trường: Giải quyết rác thải vệ sinh môi trường bằng cách: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng thuận tiện cho các hộ dân đổ rác, sau đó rác được thu gom bằng xe chở rác theo giờ cố định vận chuyển rác đến bãi tập kết rác.

7.6. Cấp điện

a) *Nhu cầu phụ tải điện của dự án:* Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, đồng thời tham khảo nhu cầu tiêu thụ điện trên cùng địa bàn Thành phố Hưng Yên. Lấy chỉ tiêu cấp điện như sau:

- Chỉ tiêu cấp điện cho nhà ở liền kề: 2kW/lô;

- Chỉ tiêu cấp điện cho nhà ở biệt thự: 4kW/lô;

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu Nhà văn hóa, khu Dịch vụ công cộng, khu Hỗ trợ: 0,03kW/m² sàn;

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng: 0,12kW/bóng.

b) *Cấp điện:*

- Xây dựng mới 05 trạm biến áp với tổng công suất dự kiến là 1850kVA để cấp điện cho các lô nhà ở thuộc dự án.

- Các khu hỗn hợp và khu nhà ở xã hội sẽ được cấp điện riêng bằng các trạm biến áp. Công suất và vị trí đặt trạm được tính toán lựa chọn theo tổng mặt bằng từng khu, được thực hiện ở giai đoạn sau của dự án;

- Các trạm biến áp được cấp nguồn từ đường điện trên không 35kV. Tuy nhiên, để phù hợp với quy hoạch phát triển của Điện lực Hưng Yên là chuyển dần các cấp điện áp 35kV về 22kV nên máy biến áp lựa chọn loại có 2 cấp điện áp. Các trạm biến áp được đặt tại khu cây xanh, vị trí gần tâm phụ tải để đảm bảo bán kính cấp điện nhỏ nhất và đảm bảo mỹ quan đô thị:

- + TBA T1 và TBA T2 đặt tại cây xanh CX-03;
- + TBA T3 và TBA T4 đặt tại cây xanh CXMN-01;
- + TBA T5 đặt tại cây xanh CXMN-02.

c) Phương án quy hoạch mạng lưới điện: Di chuyển các tuyến đường điện trên không 35kV trong phạm vi dự án, bao gồm:

- Đoạn từ trạm cắt 35kV 627 đến TBA Liên Phương 10 sau đó đến cột 18 lộ 371 E28.7;

- Nhánh rẽ từ cột 14 lộ 371 E28.7 đến cột 02 nhánh TBA Liên Phương 4.

- Để giải phóng mặt bằng phục vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ ngầm tuyến đường điện trên không 35kV đi dọc theo tuyến đường quy hoạch trong dự án, đến đầu nối với các tuyến cáp ngầm 35kV hiện có tại vị trí cột 18 hiện có.

- Di chuyển trạm biến áp Liên Phương 10 nằm giữa đường quy hoạch đến đặt tại vỉa hè đường quy hoạch để đảm bảo an toàn.

d) Xây dựng đường điện trung thế cấp điện cho các trạm biến áp: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 35kV cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới. Điểm đầu nối lấy từ tuyến cáp ngầm 35kV thuộc phần di chuyển giải phóng mặt bằng.

e) Quy hoạch mạng lưới điện hạ thế 0,4kV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm sau 3 trạm biến áp để cấp điện cho các phụ tải điện. Tuyến cáp được bố trí đi dọc theo đường quy hoạch và dọc khe kỹ thuật sau nhà.

7.7. Chiếu sáng

- Tuyến đường trục chính có bề rộng lòng đường 14m được bố trí chiếu sáng hai bên đường;

- Các tuyến đường còn lại có bề rộng lòng đường từ 7,5m đến 10,5m được bố trí chiếu sáng một bên đường;

- Các khu cây xanh, bố trí chiếu sáng kết hợp trang trí bằng cột đèn sân vườn;

- Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ các TBA xây dựng mới thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng;

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng loại đèn LED để tiết kiệm điện năng, giảm chi phí vận hành và đảm bảo tuổi thọ lâu dài. Công suất đèn được tính toán lựa chọn phù hợp với từng tuyến đường cụ thể.

7.8. Thông tin liên lạc

- Vị trí hàm cáp, hố cáp phải thuận tiện cho lắp đặt, bảo dưỡng, khai thác và bảo đảm an toàn, mỹ quan đô thị nhưng không làm ảnh hưởng đến các

phương tiện giao thông và người đi lại;

- Tại những vị trí qua đường sử dụng mương cáp qua đường (hoặc ống thép) để bảo vệ cáp tránh các tác động cơ học;

- Độ sâu lắp đặt cống cáp tính từ đỉnh của lớp cống cáp trên cùng đến mặt đất phải đảm bảo theo quy định;

- Cáp đồng và cáp quang đi trong cống bể sau này phải bảo đảm các yêu cầu về cơ, lý, hoá, điện, có khả năng chống âm, chống ăn mòn, chống côn trùng và động vật gặm nhấm theo tiêu chuẩn của doanh nghiệp và quy chuẩn kỹ thuật.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên theo quy định.

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, chủ đầu tư phối hợp cùng đơn vị tư vấn lập các bước dự án đầu tư xây dựng theo quy định trình UBND thành phố phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch; Nông nghiệp - Môi trường; Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hưng Yên và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

(Ban hành kèm theo tập hồ sơ, bản vẽ quy hoạch)

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Phòng KT, HT&ĐT (03 bản chính để lưu);
- UBND Xã Liên Phương;
- Lưu: VT. *Hg*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN



Phạm Quốc Hoàn