

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: *1566* /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày *27* tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang,
huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 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 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 và Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình;

Căn cứ Công văn số 4245/BNN-PCTT ngày 07/7/2021 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang;

Căn cứ Quyết định số 102/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 27/02/2013; điều chỉnh lần thứ nhất ngày 24/10/2022);

Căn cứ Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 31/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết và cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa tuyến đường vành đai 3,5;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 565 ngày 27/02/2013 của UBND tỉnh;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/7/2023;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 181/BCTĐ-SXD ngày 28/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Nghiên cứu, đề xuất giải pháp điều chỉnh quy hoạch nhằm xây dựng một khu đô thị nhà vườn sinh thái văn minh, hiện đại, đáp ứng nhu cầu ở, nghỉ ngơi của người dân. Hình thành không gian đô thị với các công trình điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện đại, thích ứng với cảnh quan thiên nhiên. Đưa ra các giải pháp công nghệ hiện đại, tối đa hóa nguồn tài nguyên, rác thải, mục tiêu đạt tiêu chuẩn xanh cho đô thị.

4. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

Tuân thủ quy mô ranh giới, tính chất và các chỉ tiêu về: Dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tại Đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 và các chỉ tiêu quy hoạch của phân khu A tại Đồ án quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt.

Tuân thủ quy định pháp luật về đê điều, Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016; Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình.

Phương án nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch được nghiên cứu theo hướng không tăng diện tích đất ở; tăng tiện ích tại các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh thể dục thể thao, đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật,..., nhằm nâng cao tiện nghi không gian sống cho người dân trong đô thị.

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

Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, được thực hiện trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, bao gồm 02 khu:

- Khu số 1 (nằm phía Bắc đường quy hoạch Vành đai 3,5): Diện tích khoảng 50,19ha. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp xã Phụng Công, huyện Văn Giang.

Phía Nam giáp đường vành đai 3,5.

Phía Đông giáp hành lang đê tả Sông Hồng.

Phía Tây giáp xã Phụng Công, huyện Văn Giang.

- Khu số 2 (nằm phía Nam đường quy hoạch Vành đai 3,5): Diện tích khoảng 148,17ha. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường vành đai 3,5.

Phía Nam giáp đất canh tác xã Liên Nghĩa.

Phía Đông giáp hành lang đê tả Sông Hồng.

Phía Tây giáp hành lang sông Hồng và xã Văn Đức, Hà Nội.

6. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 39.973 người.

b) Quy mô đất đai: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 2.079.722,16m², bao gồm: Diện tích lập quy hoạch chi tiết khu đô thị là 1.983.683,26m² và diện tích quy hoạch tuyến đường vành đai 3,5 được nghiên cứu để kết nối giao thông là 96.038,90m².

7. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất Khu đô thị nhà vườn sinh thái tại đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất công cộng đô thị (CCĐT)	83.045,69	4,19	15	9-45
1.1	Đất công cộng đô thị - Trung tâm thương mại (CCĐT)	47.477,77	2,39	15	45
1.2	Đất thương mại đô thị	35.567,92	1,79	15	5-15
2	Đất cây xanh công viên cấp đô thị (CXĐT)	302.485,86	15,25	-	-
3	Trường trung học phổ thông (THPT)	16.642,12	0,84	20	4
4	Đất giao thông đô thị	85.070,60	4,29	-	-
4.1	Đất đường giao thông đô thị	67.033,21	3,38	-	-
4.2	Đất bãi đỗ xe (BĐX)	18.037,39	0,91	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.390,00	0,22	15	1
6	Đất đơn vị ở, nhóm ở đập lập	1.492.049,00	75,22		
6.1	Đất công cộng ĐVO (CC)	67.400,89	3,40	20	5
6.2	Đất cây xanh ĐVO (CX)	105.393,29	5,31	-	-
6.3	Đất trường học cấp ĐVO (Nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS)	75.396,65	3,80	20	3
a	Đất trường mầm non (MN)	25.028,14	1,26	20	3
b	Đất trường tiểu học (TH)	27.503,00	1,39	20	3
c	Đất trường trung học cơ sở (CS)	22.865,51	1,15	20	3
6.4	Đất ở mới	769.079,30	38,77		
a	Đất ở biệt thự (BT)	520.921,93	26,26	27-45	3-4
b	Đất ở liền kề (LK)	118.253,16	5,96	62-79	4-5
c	Đất ở chung cư cao tầng (CT)	129.904,21	6,55	272-277	31-39
6.5	Đất giao thông ĐVO	474.778,87	23,93	-	-
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		1.983.683,26	100	-	-
Diện tích tuyến đường vành đai 3,5 (phần diện tích nghiên cứu kết nối giao thông đô thị)		96.038,90			
Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		2.079.722,16			

Lưu ý: Phương án phòng chống lũ chi tiết tuyến sông Hồng đoạn qua tỉnh Hưng Yên chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do vậy sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư Dự án và phương án phòng chống lũ chi tiết tuyến sông Hồng đoạn qua tỉnh Hưng Yên được phê duyệt, những nội dung tại Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nếu không phù hợp, Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings có trách nhiệm chủ động đề xuất điều chỉnh quy hoạch, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi thực hiện các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Điều chỉnh phương án 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, điều chỉnh so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại, về không gian cảnh quan sông Hồng và định hướng quy hoạch chung đô thị Văn Giang. Các nội dung điều chỉnh cơ bản như sau:

	Theo QH đã được phê duyệt	Đồ án đề nghị Điều chỉnh QH
Không gian ở	Bố trí xen kẽ các công trình chung cư cao tầng là đất ở biệt thự đảo và công trình công cộng cao tầng khu vực phía Đông khu đô thị.	Khu nhà ở cao tầng kết hợp với chức năng dịch vụ tạo thành khu hỗn hợp đa chức năng được bố trí phía Tây Dự án hướng ra sông Hồng.
	- Đất ở liền kề bố trí dọc các tuyến đường trục chính và đường khu vực của dự án. - Tầng cao: 4,5 tầng.	- Đất ở liền kề với kiến trúc hiện đại bố trí dọc tuyến đường trục chính đô thị hướng Bắc Nam (trục đường 36m) và xem kẽ với đất ở biệt thự. - Điều chỉnh giảm đất ở liền kề. - Tầng cao: 4- 5 tầng
	- Đất ở biệt thự bố trí tập trung phía Bắc Dự án. - Khu biệt thự đảo bố trí phía Tây và Tây Nam dự án. Còn lại bố trí phân tán trong các nhóm nhà ở. - Tầng cao: 3 tầng	- Đất ở biệt thự chiếm tỷ lệ lớn được quy hoạch thành các cụm công trình nhà ở, bố trí đan xen các không gian cây xanh mặt nước. - Nhà ở biệt thự kết hợp thương mại được bố trí phía Đông Bắc Dự án. - Khu biệt thự đảo bố trí phía Đông Nam dự án, kết hợp mặt nước tạo giá trị riêng biệt, đặc sắc của khu đô thị - Điều chỉnh tăng đất ở biệt thự - Tầng cao: 3-4 tầng
Không gian cây xanh, mặt nước	- Mặt nước được khai thác như dòng chảy tự nhiên, phân bố đồng đều kết nối các khu vực trong toàn đô thị. - Cây xanh công viên tập trung phân bố đều trong các nhóm nhà ở.	- Mặt nước được khai thác như dòng chảy tự nhiên, kết nối đô thị từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam hội tụ tại công viên lớn tại khu vực trung tâm đô thị và khu vực phía Tây Nam - Quy hoạch khu công viên trung tâm đô thị. Các lõi xanh được quy hoạch thành các công viên vui chơi tại trung tâm các nhóm nhà ở, liên kết với nhau bởi các dải xanh cảnh quan xen kẽ giữa các dãy nhà

Không gian công trình công cộng	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng đô thị cao tầng bố trí dọc tuyến đường Vành đai 3,5 - Công trình giáo dục, công cộng đơn vị ở bố trí trong các nhóm nhà ở. - Tầng cao đất công cộng đô thị 9-45 tầng - Bãi đỗ xe tập trung phân bố đều trong các nhóm nhà ở. 	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng đô thị cao tầng được bố trí tại khu vực trung tâm đô thị, tiếp giáp trục giao thông chính (vành đai 3,5) và các nút giao lớn. - Công trình giáo dục, công cộng đơn vị ở được bố trí trong các nhóm nhà ở . - Tầng cao đất công cộng đô thị: 5-45 tầng - Điều chỉnh tăng diện tích bãi đỗ xe. Phân bố vị trí bãi đỗ xe tập trung đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân
---------------------------------	--	--

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

9. Quy hoạch hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại của đô thị là tuyến đường Vành đai 3,5, đê sông Hồng (đường ĐT.378) quy mô mặt cắt đường tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Hệ thống khung giao thông chính giữ nguyên hướng tuyến như quy hoạch đã được duyệt. Các trục đường nội bộ có sự điều chỉnh, đảm bảo đầu nối hợp lý với mạng lưới giao thông đối ngoại và phù hợp với từng khu chức năng. Các mặt cắt ngang điển hình như sau:

- Đường trục chính hướng Bắc - Nam, có mặt cắt ngang đường rộng 36,0m, bao gồm: Lòng đường rộng 11,0m x 2; dải phân cách giữa rộng 2,0m; vỉa hè rộng 6,0m x 2 (kí hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

- Đường trục hướng Bắc - Nam qua khu chung cư cao tầng và khu biệt thự đảo có mặt cắt ngang đường rộng 24,0m, bao gồm: Lòng đường rộng 14,0m, vỉa hè rộng 5,0m x 2 (kí hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

- Các tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang đường rộng 19,0m, bao gồm: Lòng đường rộng 10,0m, vỉa hè rộng 4,5m x 2 (kí hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

- Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang đường rộng từ 10,0m đến 16,0m, bao gồm: Lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè rộng từ 3,0m đến 6,0m (kí hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6).

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-07).

10. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) Phương án san nền

Cao độ san nền trung bình $H_{xd}=+7,5m$. Cao độ đáy hồ trung bình $+5,0m$.

San nền cho 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. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

b) Phương án thoát nước mưa

Khu vực lập quy hoạch nằm ngoài đê, tiếp giáp sông Hồng, chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi mực nước sông Hồng, vì vậy giải pháp thoát nước mưa trong đô thị được thiết kế kết hợp tự chảy và bơm động lực để tránh ngập úng.

Nước mưa được thu gom qua các tuyến cống dọc đường quy hoạch và thoát về khu vực mặt nước cảnh quan, hồ điều hòa. Sau đó thoát về cửa xả ở vị trí phía Nam ra sông Hồng.

- Căn cứ vào hiện trạng thoát nước của khu vực và phương án tổ chức không gian của khu vực lập quy hoạch, phân chia khu vực làm 2 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường vành đai 3,5. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống tròn D600-D1000 dọc đường quy hoạch, thoát tự chảy về hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực. Hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu được liên kết với nhau bằng hệ thống cống ngang B1500 sau đó qua tuyến cống ngang B1500 dọc đường liên khu vực kết nối với hệ thống mặt nước ở phía Nam.

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường vành đai 3,5. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống tròn D600-D1000 dọc đường quy hoạch và thoát tự chảy về hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực. Hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực được liên kết với nhau bằng hệ thống cống ngang B1500, B2000 sau đó qua tuyến cống ngang kết nối với mạng hiện trạng ở phía Nam dự án rồi thoát ra sông Hồng.

- Hệ thống hồ điều hòa được kết nối thông suốt, xung quanh hồ được gia cố bằng các biện pháp kè mềm, kết hợp trồng cây xanh cảnh quan. Tại các vị trí hệ thống thoát nước và kết nối với sông Hồng bố trí các cống điều tiết có cửa phai để điều hòa lượng nước trong Dự án.

- Trạm bơm chống ngập: Bố trí 01 trạm bơm chống ngập ở phía Nam giáp kênh hiện trạng của khu vực.

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải (đạt tiêu chuẩn VSMT) chung. Hệ thống thoát nước bao gồm các tuyến cống, hố thu nước mưa trực tiếp từ lòng đường và các hố ga thăm dọc tuyến cống, hoạt động theo chế độ tiêu tự chảy và động lực.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mưa) (QH-09).

11. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu đô thị khoảng 15.234,63m³/ngđ (theo Đồ án được phê duyệt thì tổng nhu cầu sử dụng nước của khu đô thị khoảng 16.690,8m³/ngđ).

Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước mặt sông Đuống theo biên bản thỏa thuận đầu nôi số 01/2022/XC-SĐ. Vị trí các điểm đầu nôi cấp nước:

- Vị trí đầu nôi số 1: Nằm tại nút giao đường tỉnh 379B với đường đê Xuân Quan, phía ngoài đê.

- Vị trí đầu nôi số 2: Nằm tại nút giao đường đê Xuân Quan với Đường Vành Đai 3.5 phía ngoài đê.

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-11).

12. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 75.546,50KVA (theo Đồ án được phê duyệt thì tổng nhu cầu dùng điện của khu đô thị khoảng 81.405,44KVA).

Nguồn điện lấy từ mạng lưới chung của huyện Văn Giang, thông qua đường dây 22kV chạy dọc đường ĐT.378.

Trạm biến áp được bố trí trong ô cây xanh gần đường giao thông để đảm bảo mỹ quan đô thị, tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố. Trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải tiêu thụ điện hoặc trong khu đất cây xanh đơn vị ở. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn thì trạm biến thế dự kiến được bố trí ngay trong tầng trệt của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện các phụ tải của toà nhà.

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 đồ quy hoạch cung cấp năng lượng (QH-13) và Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (QH-14)

13. Quy hoạch thoát nước thải - vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt. Tại đồ án đã được phê duyệt, sử dụng công nghệ xử lý nước thải mới, xử lý trực tiếp tại nguồn thải, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT đầu nôi với hệ thống thoát nước mưa.

Tại đồ án điều chỉnh quy hoạch: Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom từ các công trình sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải, đưa về 02 trạm xử lý có công suất khoảng $3.750\text{m}^3/\text{ngđ}$ và $6.900\text{m}^3/\text{ngđ}$

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 10.588,26\text{m}^3/\text{ngđ}$ (theo đồ án được phê duyệt thì tổng lưu lượng nước thải tính toán của khu đô thị khoảng $10.029\text{m}^3/\text{ngđ}$).

b) Vệ sinh môi trường

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: $45,97\text{ tấn}/\text{ngđ}$.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết rác, 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, quản lý chất thải rắn (QH-12).

14. Quy hoạch hạ tầng viễn thông

Dự báo nhu cầu sử dụng của khu đô thị là 34.814 thuê bao gồm internet, điện thoại và truyền hình cáp. Việc tính toán nhu cầu thuê bao Internet-ADSL, chi tiết dung lượng và phương án lắp đặt, đấu nối giữa các tủ phân phối sẽ được triển khai chi tiết trên cơ sở tính toán chi tiết theo quy mô từng hạng mục công trình.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết tại Bản vẽ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động (QH-15).

15. Quy hoạch công trình ngầm

Các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm gồm các hầm khu chung cư, thương mại cao tầng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang và các sở, ngành liên quan tổ chức công bố đồ án quy hoạch; xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ Dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn và thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi các nội dung đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan.

- Sau khi phương án phòng chống lũ của tuyến sông có đề, phương án phát triển hệ thống đê điều trong Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, những nội dung tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết nếu không phù hợp, Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings có trách nhiệm chủ động đề xuất điều chỉnh quy hoạch, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi thực hiện các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. UBND huyện Văn Giang

Khẩn trương tổ chức lập các đồ án quy hoạch phân khu đô thị Văn Giang đã được UBND tỉnh đồng ý tại Công văn số 871/UBND-KT1 ngày 11/4/2023; có trách nhiệm cập nhật Đồ án điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái vào Đồ án phân khu đô thị - du lịch - nghỉ dưỡng - vui chơi giải trí (phân khu A); theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì xác định tính toán chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp các nội dung thay đổi liên quan đến chức năng, vị trí, cơ cấu sử dụng đất được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 27/12/2022.


- Xác định cơ chế sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với các công trình công cộng đơn vị ở phục vụ cho dân cư trong đô thị không có mục đích kinh doanh: bãi đỗ xe ngầm, cây xanh, sân chơi thể thao, sân luyện tập, trạm y tế.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi các nội dung đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan.

5. Sở Xây dựng

Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo thẩm định đồ án. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

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; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND thị trấn Văn Giang; Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận: 4

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^{D+T}.

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



Nguyễn Hùng Nam