

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: 2368 /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 09 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Mỹ Hào Garden City**

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 2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;

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 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 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 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 1328/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào đến năm 2040, định hướng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên trục đường kinh tế Bắc - Nam thuộc huyện Văn Lâm và thị xã Mỹ Hào;

Căn cứ Công văn số 840-CV/VPTU ngày 16/6/2020 của Văn phòng Tỉnh ủy Hưng Yên về thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Căn cứ Thông báo số 186/TB-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh thông báo Kết luận về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí tài trợ, lập quy hoạch dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City;

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 09/10/2023;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 274/BCTĐ-SXD ngày 22/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: UBND thị xã Mỹ Hòa.

3. Mục tiêu Đồ án

Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hòa đến năm 2040, định hướng đến năm 2050; Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hai bên trục đường kinh tế Bắc - Nam thuộc huyện Văn Lâm và thị xã Mỹ Hòa; chương trình phát triển đô thị, nhà ở của thị xã Mỹ Hòa;

Đề xuất giải pháp quy hoạch khu đô thị để ở kết hợp thương mại du lịch, góp phần tạo quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu ở cho người dân, có kiến trúc hiện đại, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, môi trường sinh thái cho khu vực; đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa với các công trình đô thị, giao thông và các dự án nhà ở lân cận; phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch.

Làm cơ sở để mời gọi đầu tư, xây dựng và quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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 Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City được thực hiện trên địa bàn quản lý của các phường: Phan Đình Phùng, Nhân Hòa và xã Cẩm Xá, thị xã Mỹ Hòa. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường ĐH.30 và khu dân cư hiện có phường Phan Đình Phùng.

Phía Nam giáp khu dân cư hiện có phường Nhân Hòa.

Phía Đông giáp đường quy hoạch và đất canh tác.

Phía Tây giáp đường trục kinh tế Bắc - Nam, kênh Phan Đình Phùng và khu dân cư hiện có phường Nhân Hòa.

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dân số dự báo, tính toán cho Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City khoảng 32.560 người.

b) Quy mô đất đai: Quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City khoảng 2.189.621,89m² (khoảng 218,96ha).

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City cụ thể như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
I	Đất nhà ở	LK, SL, DL; OXH	739.105,33	33,75		
1	Đất nhà ở liền kề	LK	407.244,76	18,60	80	5
2	Đất nhà ở biệt thự (song lập)	SL	70.761,57	3,23	65	4
3	Đất nhà ở biệt thự (đơn lập)	DL	102.799,17	4,69	50÷60	4
4	Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội)	OXH	158.299,83	7,23	35÷40	9
II	Đất công trình công cộng	CC	73.970,65	3,38		
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị		44.469,59	2,03	40	3
2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		29.501,06	1,35	40	3
III	Đất công trình giáo dục	GD	79.901,33	3,65		
1	Đất công trình giáo dục cấp đô thị		24.459,85	1,12	50	5
2	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở		55.441,48	2,53	50	3÷5
IV	Đất công trình dịch vụ, thương mại	TM	98.578,49	4,50	50÷80	5÷14
V	Đất công viên cây xanh, mặt nước cảnh quan	CX-MN	446.448,75	20,39		
1	Đất công viên cây xanh, mặt nước cấp đô thị	CX; MN	131.584,42	6,01	5	1
2	Đất công viên cây xanh, mặt nước cấp đơn vị ở	CX; MN	314.864,33	14,38	5	1
VI	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật; bãi đỗ xe tập trung	KT; BX	37.215,40	1,70	50÷60	6
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT	8.327,89	0,38	50	1

2	Bãi đỗ xe tập trung	P	28.887,51	1,32	60	6
VII	Đất tôn giáo - di tích	TG	929,10	0,04		
VIII	Đất quốc phòng	QP	23.003,49	1,05		
IX	Đất giao thông	GT	690.469,35	31,54		
Tổng		-	2.189.621,89	100,00	-	-

Lưu ý: Tại Đồ án này UBND thị xã Mỹ Hòa lựa chọn giải pháp quy hoạch bãi đỗ xe nhiều tầng để đáp ứng nhu cầu bãi đỗ xe cho dân cư đô thị. Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm rà soát, đề xuất phương án quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết đối với các khu đất xây dựng công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe... đảm bảo sự phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị Mỹ Hòa Garden City được nghiên cứu trên cơ sở định hướng khung giao thông và không gian kiến trúc cảnh quan của Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hai bên trục đường kinh tế Bắc - Nam và Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hòa đã được phê duyệt, 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.

Tuyến đường trục kinh tế Bắc - Nam, đường ĐH.30 và tuyến đường quy hoạch phía Đông được xác định là giao thông đối ngoại. Hình thành các trục giao thông chính hướng Bắc - Nam và Đông - Tây đầu 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.

Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội) được chia thành 03 khu vực, bố trí gắn với các đơn vị ở mới, nằm phía Đông khu đô thị, tiếp giáp tuyến đường quy hoạch phía Đông, đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở của khu vực, phù hợp với mục tiêu quy hoạch khu đô thị.

Đất xây dựng nhà ở thấp tầng 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 xây dựng công trình thương mại dịch vụ cao tầng với kiến trúc hiện đại được bố trí tại khu vực nút giao giữa đường trục chính đô thị với đường trục kinh tế Bắc - Nam và đường ĐH.30, vừa đáp ứng nhu cầu thương mại dịch vụ cho cư dân, tạo sức hút và điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

Các khu vực xây dựng công trình công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị ở như: Trung tâm văn hóa cấp đô thị; nhà văn hoá, trạm y tế, trường học, nhà trẻ, sân luyện tập... được tính toán đáp ứng nhu cầu sử dụng cho đơn vị ở và bố trí tại các vị trí phù hợp, có bán kính phục vụ hợp lý đến các nhóm ở.

Khu vực cây xanh tập trung kết hợp mặt nước hồ trung tâm khu đô thị với vai trò là điểm thu hút chính, trung tâm hoạt động và tạo ra một không gian mở, sinh hoạt cộng đồng cho dân cư đô thị.

Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe tĩnh... được bố trí tiếp giáp với hệ thống hạ tầng hiện có tại khu vực, thuận tiện cho việc cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải và đảm bảo diện tích bãi đỗ xe theo quy định.

Các khu chức năng khác như: đất tôn giáo di tích, đất an ninh quốc phòngđược chi tiết hoá như trình bày tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05A).

8. Quy hoạch hệ thống giao thông

Đường trục kinh tế Bắc - Nam và đường ĐH.30 là các tuyến đường giao thông đối ngoại, mặt cắt ngang tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

Mạng đường của khu đô thị được thiết kế theo dạng ô bàn cờ kết hợp với giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh, đảm bảo các phương tiện lưu thông đến từng lô đất một cách dễ dàng thuận tiện. Một số mặt cắt ngang tuyến đường điển hình như sau:

- Tuyến đường trục đô thị kết nối từ đường trục kinh tế Bắc - Nam qua khu trung tâm đô thị, đi đường ĐT.385 có mặt cắt ngang rộng 38m bao gồm: Lòng đường rộng: 10,5mx2; vỉa hè rộng 5mx2; dải phân cách giữa rộng 7m (ký hiệu mặt cắt 4-4).

- Tuyến đường trục hướng Bắc - Nam ở phía Đông khu đô thị có mặt cắt ngang rộng 30m bao gồm: Lòng đường rộng 7,5mx2; vỉa hè rộng 5mx2, dải phân cách giữa rộng 5m (ký hiệu mặt 7-7; đoạn qua Khu nhà ở xã hội ký hiệu mặt cắt 5-5).

- Các tuyến đường khu vực, đường phân khu vực có mặt cắt ngang rộng từ 18,0m đến 60,0m trong đó lòng đường rộng từ 7,5m đến 14,0m; vỉa hè rộng từ 4,0m đến 8,0m.

- Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng 7,0m đến 7,5m; vỉa hè rộng từ 3,0m đến 4,0m.

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 chỉ giới xây dựng (QH-06A).

9. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) Phương án san nền: San nền khu vực lập quy hoạch được thiết kế theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Cao độ san nền từ +3,75m đến +4,75m.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng. Nước mưa được thu gom trực tiếp bằng hệ thống hố ga, các tuyến cống tròn BTCT trong khu ở, được đấu nối hệ thống cống hộp trên các đường trục chính, sau đó xả ra vào hệ thống kênh mương theo lưu vực thoát nước.

Lưu vực phía Tây - Bắc thoát ra cống dọc đường giao thông và đổ ra nguồn tiếp nhận là kênh Phan Đình Phùng.

Lưu vực phía Đông được thoát ra các tuyến cống dọc đường giao và thoát vào tuyến mương trên dải phân cách tuyến đường phía Đông dự án sau đó kết nối mương hiện trạng.

Lưu vực phía Nam thoát ra các cống dọc đường, kết nối tuyến cống hộp và thoát ra tuyến mương trên dải phân cách tuyến đường phía Đông dự án sau đó kết nối mương hiện trạng.

Hệ thống hồ nước trong khu đô thị được thiết kế đảm bảo khả năng điều tiết nước mặt, chống ngập lụt và tạo cảnh quan cho khu đô thị.

Quy hoạch hệ thống kênh hở kết nối với hệ thống kênh nước phía Đông và phía Tây, đảm bảo vai trò thoát nước mưa cho toàn khu đô thị và đảm bảo tưới tiêu cho khu đất nông nghiệp phía Đông khu đô thị.

Lưu ý: Khi triển khai thực hiện dự án khu đô thị, chủ đầu tư dự án cần nghiên cứu phương án thoát nước mưa cho xung quanh khu vực dân cư hiện trạng, đảm bảo việc tiêu, thoát nước cho khu vực.

Mạng lưới thoát nước mưa được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước mặt (QH-08C).

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước cho khu đô thị khoảng $7.584 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước được lấy từ các nhà máy nhà máy nước khu vực (theo thỏa thuận của các đơn vị cung cấp) thông qua các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường theo quy hoạch chung thị xã Mỹ Hòa.

Mạng lưới cấp nước dự án theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt, cấp nước trực tiếp từ mạng lưới đường ống đảm bảo an toàn và liên tục đến từng công trình.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng cấp nước (QH-07).

11. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - vệ sinh môi trường

Lượng nước thải tính toán cho khu đô thị khoảng $6.610 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng các tuyến cống về trạm xử lý có công suất $6.610 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu đất hạ

tầng kỹ thuật của khu đô thị. Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn VSMT mới được xả ra hệ thống bên ngoài.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 32,56 tấn/ng.đ.

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 khu vực.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thoát nước thải và VSMT (QH-08).

12. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khu đô thị khoảng 54,5MVA.

Nguồn điện cấp cho khu dự án được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực. Trạm biến áp được bố trí ở các khu cây xanh, các khu đất công cộng, dùng loại hợp bộ để giảm diện tích lấp đất, đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện sử dụng cáp ngầm gồm các mạch vòng trung áp, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng cấp điện (QH-09); Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng chiếu sáng đường (QH-10).

13. Quy hoạch hạ tầng viễn thông

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 26.100 lines.

Nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc của khu đô thị gồm có nhu cầu về điện thoại và nhu cầu truy nhập Internet, truyền hình cáp. Việc cung cấp và lắp đặt các thiết bị đầu cuối, trạm thu phát, trạm BTS, dịch vụ viễn thông đến từng hộ sử dụng sẽ do nhà thầu viễn thông thực hiện.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thông tin liên lạc (QH-11).

14. Quy hoạch công trình ngầm

Các không gian xây dựng công trình ngầm đô thị trong quy hoạch gồm:

- 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 tại các khu dịch vụ thương mại (sử dụng làm chỗ để xe, thương mại).

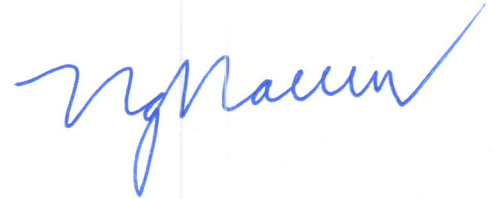
Điều 2. UBND thị xã Mỹ Hòa chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan tổ chức công bố Đồ án quy hoạch; xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ mời gọi đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ Dự án.

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 thị xã Mỹ Hòa; Chủ tịch UBND các phường: Phan Đình Phùng, Nhân Hòa; Chủ tịch UBND xã Cẩm Xá; Giám đốc Công ty Cổ phần Fecon 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, KT1^{Đ+T}.

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



Nguyễn Hùng Nam