

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

Số: 558/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 12 tháng 03 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Hiển Nam, thành phố Hưng Yên

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 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 việc 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 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 09/3/2012 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế phương án kiến trúc Dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp phường Hiển Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 464, chứng nhận lần đầu ngày 30/9/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 2127-TB/TU ngày 31/3/2020 thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 106/TB-UBND ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên trên địa bàn phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2546/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1428/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 2329/UBND-TH ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh ưu đãi đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 05/TC-QC ngày 11/01/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 35/BCTĐ-SXD ngày 03/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch

Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt, định hướng đến năm 2025 thành phố Hưng Yên đạt tiêu chí đô thị loại II, với tốc độ phát triển kinh tế xã hội và nhu cầu về nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp ở thành phố Hưng Yên và khu vực tăng nhanh; việc nghiên cứu, đề xuất lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp (dự án Nhà ở xã hội) tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên là cần thiết và phù hợp với chủ trương của UBND tỉnh tại Thông báo số 106/TB-UBND ngày 09/4/2020 và Công văn số 2329/UBND-TH ngày 28/8/2023.

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 Dự án Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên được thực hiện trên địa bàn quản lý của phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên. Vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường Hoàng Quốc Việt.

Phía Nam giáp đường Lê Thanh Nghị và đường Lê Văn Hưu.

Phía Đông giáp đường Nguyễn Lương Bằng.

Phía Tây giáp đường Nguyễn Bình.

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 4.800 người (*quy mô dân số tại đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt là 3.424 người; quy mô dân số theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt khoảng 4.700 người - 5.200 người*).

b) Quy mô đất đai: Diện tích đất nghiên cứu, lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 29.951m², bao gồm:

- Một đoạn đường Đinh Gia Quế và một phần vỉa hè đường Hoàng Quốc Việt có diện tích khoảng 2.648m²;

- Hai lô đất xây dựng Dự án Nhà ở xã hội (nằm 2 bên đoạn đường Đinh Gia Quế có tổng diện tích khoảng 27.303m² (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 04528 và CT 04529 được UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 03/6/2016*).

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của Khu nhà ở xã hội cụ thể như sau:

TT	Chức năng lô đất	Quy hoạch đã phê duyệt			Quy hoạch điều chỉnh			So sánh	
		Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	
								Tăng	Giảm
1	Đất XD Nhà ở xã hội	OXH	19.100,0	69,96	OXH	19.100,0	69,96	-	-
1.1	Đất Nhà ở xã hội 01	OXH-01	2.733,0	-	OXH-01	4.833,0	-	801,0	-
1.2	Đất Nhà ở xã hội 02	OXH-02	1.299,0	-					-
1.3	Đất Nhà ở xã hội 03	OXH-03	1.273,0	-	OXH-02	4.813,0	-	-	801,0
1.4	Đất Nhà ở xã hội 04	OXH-04	4.341,0	-				-	
1.5	Đất Nhà ở xã hội 05	OXH-05	2.739,0	-	OXH-05	2.739,0	-	-	-

1.6	Đất Nhà ở xã hội 06	OXH-06	2.514,0	-	OXH-06	2.514,0	-	-	-
1.7	Đất Nhà ở xã hội 07	OXH-07	4.201,0	-	OXH-07	4.201,0	-	-	-
2	Đất cây xanh, vườn hoa	CX	3.574,0	13,09	CX	5.696,0	20,86	2.122,0	-
2.1	Đất cây xanh, vườn hoa 01	CX-01	1.746,0	-	CX-01	3.553,4	-	-	-
2.2	Đất cây xanh, vườn hoa 02	CX-02	1.828,0	-	CX-02	2.142,6	-	-	-
3	Đất đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	-	4.629,0	16,95	-	2.507,0	9,18	-	2.122,0
Tổng		-	27.303,0	100	-	27.303,0	100	-	-

Các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp quy hoạch không gian cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng..., bãi đỗ xe cho cư dân được tính toán, đáp ứng quy chuẩn quy hoạch xây dựng khu nhà ở xã hội thuộc đô thị loại III, được thể hiện cụ thể tại thuyết minh tổng hợp của đồ án và thiết kế điển hình các công trình nhà ở xã hội cao tầng.

6. 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 tuyến đường: Hoàng Quốc Việt, Lê Văn Hưu, Nguyễn Lương Bằng, Nguyễn Bình là trục đường giao thông đối ngoại của khu nhà ở, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở; có bán kính phục vụ tốt, đảm bảo nhu cầu tiếp cận sử dụng. Các khu chức năng bên của khu nhà ở tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại và được định hướng như sau:

- Các khu đất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng với kiến trúc hiện đại được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường đối ngoại nhằm nâng cao tiện ích, tạo điểm nhấn kiến trúc và tăng hiệu quả về sử dụng đất cho khu nhà ở.

- Các khu cây xanh tập trung được bố trí ở trung tâm các khu đất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng; bãi đỗ xe cho cư dân được bố trí bên trong các khối nhà, có bán kính phục vụ tốt và đảm bảo nhu cầu tiếp cận, sử dụng của người dân.

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

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

Các tuyến đường: Hoàng Quốc Việt, Lê Thanh Nghị, Lê Văn Hưu, Nguyễn Lương Bằng, Nguyễn Bình là đường giao thông đối ngoại của khu vực, quy mô tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt.

- Đoạn tuyến đường Đinh Gia Quế theo hướng Bắc - Nam qua khu nhà ở xã hội có mặt cắt ngang đường rộng 24,0m, bao gồm: Lòng đường rộng 14,0m; vỉa hè rộng 5,0x2m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1).

- Các tuyến đường nội bộ khác có chiều rộng lòng đường cơ giới rộng từ 3-5m, phục vụ tốt nhu cầu đi lại, hoạt động của cư dân (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3);

Mạng lưới 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. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) Phương án san nền

San nền cho khu vực dự án được thiết kế trên cơ sở khảo sát hiện trạng cao độ tại các khu vực đã xây dựng và khu vực dân cư hiện hữu xung quanh khu nhà ở. Cao độ san nền từ +4.60m đến +5.10m. Độ dốc san nền = 0,4% đảm bảo thoát nước tự nhiên.

b) 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 rãnh theo các trục đường, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện có nằm trên đường Nguyễn Lương Bằng.

Phương án san nền, chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước mưa được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch san nền (QH-07) và Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-08A).

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước của khu nhà ở khoảng $Q = 1.006,5 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước cho Dự án được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực, thông qua tuyến ống cấp nước trên đường Đinh Gia Quế, 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-08B).

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện của khu nhà ở khoảng: 2.017 kVA.

Nguồn cấp điện lấy từ trạm biến áp 22/0,4KV Lê Thanh Nghị hiện trạng.

Lưới điện chiếu sáng được lấy từ tủ điện chiếu sáng đặt trên các khu đất cây xanh.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị (QH-08E).

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

Tổng lưu lượng nước thải tính toán cho khu nhà ở khoảng $Q = 1.004,9\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải được thu gom về bể tự hoại sau đó đưa về khu xử lý nước thải của Dự án đặt tại khu đất cây xanh CX-01. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn VSMT theo quy định xả vào hệ thống thoát nước mưa hiện trạng phía đường Hoàng Quốc Việt.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom khoảng: 3,1 tấn/ngđ.

Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày sau đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, 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 (QH-08C).

12. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

Xây dựng hệ thống hố ga đặt tại các vị trí dự kiến lắp đặt tủ cáp điện, thuận tiện cho lắp đặt hệ thống viễn thông phục vụ nhu cầu sử dụng.

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-08D).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Hưng Yên và các sở, ngành liên quan: Tổ chức công bố quy hoạch; hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư; triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình thuộc Dự án; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên thực hiện điều chỉnh đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan, trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi các nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên: Xác định, tính toán chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại các quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh đối với dự án; 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 không có mục đích kinh doanh: Bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi thể thao...

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; Chủ tịch UBND thành phố Hưng Yên; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên 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^{D+T}.

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

Nguyễn Hùng Nam