

Số: *2559*/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày *30* tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II**

UỶ 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 Luật Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp KCN Yên Mỹ II;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch ngày 08/6/2020;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 253/BCTĐ-SXD ngày 23/10/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Hòa Phát Hưng Yên.

3. Mục tiêu Đồ án

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở cho người lao động nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với khu công nghiệp Yên Mỹ II, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch huyện Yên Mỹ nói riêng và tỉnh Hưng Yên nói chung. Khi Dự án được khai thác sẽ hình thành khu vực đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm: Trường mầm non, khu thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí, khu thương mại, công viên cây xanh phục vụ nhu cầu của người lao động trong các khu công nghiệp và người dân trong khu vực.

- Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình khác; lập và mời gọi dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

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 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Trung Hòa và thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Đông Bắc giáp đường ĐT.376 và Khu nhà ở Ánh Khoa.

Phía Đông Nam giáp Khu công nghiệp Yên Mỹ II.

Phía Tây Bắc giáp quốc lộ 39A và các dự án sản xuất hiện có.

Phía Tây Nam giáp Khu công nghiệp Yên Mỹ II và các dự án sản xuất hiện có.

5. 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 11.500 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng 363.451m². Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng 309.978m².

6. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích	Mật độ xd tối đa	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)	(tầng)	(%)
I	Đất quy hoạch khu nhà ở	294.100			100
1	Đất công cộng	19.152			6,51
1.1	Đất văn hóa	2.033	40	3	
1.2	Đất y tế	5.919	40	3	
1.3	Đất trường học	11.200	40	5	
2	Đất thương mại dịch vụ	4.582	80	5	1,56
3	Đất ở	140.385			47,73
3.1	Đất nhà ở thương mại	23.369	100	5	
3.2	Đất nhà ở xã hội cao tầng	117.016	45	11	
4	Đất công viên, cây xanh - mặt nước	54.093			18,39
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	75.888			25,81
5.1	Đất giao thông	72.766			
5.2	Đất bãi đỗ xe	3.122			
II	Đất hành lang giao thông	15.878			
1	Đất hành lang giao thông đường tỉnh ĐT.376	8.094			
2	Đất hành lang giao thông Quốc lộ 39A	7.784			
A	Đất lập quy hoạch chi tiết I+II	309.978			
B	Đất khác	53.473			
1	Đất nghĩa trang	51.193			
2	Kênh, mương hiện trạng	2.280			
<u>TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH</u> (A+B)		<u>363.451</u>			

7. 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 khu chức năng bên trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, kết hợp hài hòa thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Tuyến đường quốc lộ 39A và đường ĐT.376 đi qua trung tâm thị trấn Yên Mỹ tiếp giáp khu nhà ở được xác định là giao thông đối ngoại của Dự án. Hình thành các trục giao thông chính hướng Tây Bắc và Đông Bắc 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 xây dựng nhà ở xã hội được quy hoạch là các khối nhà cao tầng được bố trí phân bổ trên toàn bộ khu đất của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội của khu vực. Khu nhà ở chung cư với khoảng lùi hợp lý, kiến trúc hiện đại, tạo nên các công trình điểm nhấn kiến trúc cho khu ở.

Các khu đất xây dựng nhà ở thương mại liền kề với tổng diện tích thương mại đảm bảo theo quy định (chiếm <20% tổng diện tích đất ở) được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ, tăng hiệu quả thương mại của Dự án.

Khu công viên cây xanh tập trung bố trí trung tâm khu đất, tạo môi trường sinh hoạt cộng đồng và lõi không gian xanh cho khu ở.

Các công trình phúc lợi cộng cộng như: Nhà văn hoá, trường học, nhà trẻ... được tính toán theo nhu cầu sử dụng có bán kính phục vụ hợp lý đến các khu ở.

Các khu chức năng được chi tiết hoá như trình bày tại Bản vẽ Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

8. Quy hoạch hệ thống giao thông

Quốc lộ 39A và đường ĐT.376 được xác định là tuyến đường giao thông đối ngoại, mặt cắt ngang tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

Tuyến đường trục chính hướng Đông - Tây từ Quốc lộ 39A kết nối đường ĐT.376 có mặt cắt ngang đường rộng 19,25m bao gồm: Mặt đường rộng 11,25m, vỉa hè rộng 4,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

Tuyến đường trục chính hướng Bắc - Nam từ Khu công nghiệp Yên Mỹ II kết nối đường ĐT. 376 có mặt cắt ngang đường rộng 44,25m bao gồm: Mặt đường rộng 11,25m, vỉa hè rộng 6,0mx2+5,5mx2, dải cây xanh 2 bên đường 5,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1*-1*).

Tuyến đường nội bộ trong khu ở có mặt cắt ngang đường rộng 17,0m bao gồm: Mặt đường rộng 9,0m, vỉa hè rộng 4,0mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3)

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết tại Bản vẽ quy hoạch giao thông (QH-7A).

9. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a) San nền

San nền khu nhà ở 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 từ +4,00m đến +4,50m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản vẽ mặt bằng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-07B).

b) 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 chảy vào hồ điều hòa và từ hồ điều hòa ra hệ thống mương chạy qua dự án.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản vẽ mặt bằng quy hoạch thoát nước mưa (QH-07C).

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng $Q = 3.317 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước trong khu công nghiệp Yên Mỹ II bên cạnh dự án thông qua tuyến ống cấp nước DN200, 160 và 110 trên trục đường chính của khu vực.

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. Ống cấp nước cứu hỏa thiết kế mạng vòng, đảm bảo an toàn cấp nước.

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

11. Quy hoạch hệ thống cấp điện sinh hoạt

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 37.471 kVA. Nguồn điện được lấy từ lưới điện 110kV Yên Mỹ nằm trong Khu công nghiệp Yên Mỹ II.

Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện cho các trạm biến áp. 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 vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng (QH-07F, QH-07G).

12. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của Dự án khoảng $Q = 2.895,3 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của các công trình, thu gom bằng tuyến cống PVC và cống tròn BTCT và đưa về khu xử lý nước thải tập trung thuộc khu công nghiệp Yên Mỹ II.

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 1,3 kg/người.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.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản vẽ mặt bằng quy hoạch thoát nước thải và VSMT (QH-07D).

13. Quy hoạch hạ tầng viễn thông và thông tin liên lạc

Khu vực lập quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài trung tâm khu công nghiệp Yên Mỹ II.

Nhu cầu thuê bao di động khoảng 128000 thuê bao; ADLS khoảng 2438 thuê bao; truyền hình cáp 982 thuê bao.

Xây dựng hệ thống tuyến cống, bể cáp làm hạ tầng để các nhà cung cấp dịch vụ có thể đưa các tuyến cáp thông tin viễn thông phục vụ nhu cầu sử dụng.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết trong Bản vẽ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-07H).

Điều 2. Công ty TNHH Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Hòa Phát Hưng Yên chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ 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.

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 ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Yên Mỹ; Chủ tịch UBND thị trấn Yên Mỹ; Chủ tịch UBND xã Trung Hòa; Giám đốc Công ty TNHH Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Hòa Phát 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: Văn thư, KT1^B.

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

Bùi Thế Cử