DAIAN.DA.1.23.57

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1382/QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 29 tháng 6 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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 Luật số 35/2018/QH14 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ;

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 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 171/BCTĐ-SXD ngày 22/6/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh CBQH: Công ty Cổ phần Vinhomes.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Mục tiêu

Xác định cụ thể chức năng của các ô đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở và đất công trình cộng cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị.

Điều chỉnh, thể hiện chi tiết giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các ô đất công cộng, cây xanh, trường học.

Khớp nối đồng bộ về giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

b) Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Tuân thủ định hướng của đồ án quy hoạch được duyệt và các quy chuẩn tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành; không ảnh hưởng đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và giải pháp quy hoạch chính của đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Không thay đổi quy mô dân số khu đô thị theo quy hoạch được duyệt và chủ trương đầu tư đã được chấp thuận.

Đảm bảo khớp nối đồng bộ, không gây quá tải hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh dưới đây thực hiện theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được phê duyệt.

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

Quy mô diện tích nghiên cứu, lập điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An khoảng 293,96ha. Quy mô dân số đô thị khoảng 42.000 người (không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh và Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Điều chỉnh tách ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03) thành 02 ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03 và CC-03A); Hoán đổi chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-11A) theo quy hoạch đã được duyệt sang ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03A sau khi điều chỉnh), đảm bảo không thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch đối với đất công cộng cấp đô thị đã được phê duyệt.

- Gộp 04 ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-09, CC-10, CC-11 và CC-11A) thành 01 ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-09); Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-09 sau khi điều

chỉnh) như sau: Mật độ xây dựng 34,92%, tầng cao tối đa 5 tầng và hệ số sử dụng đất 1,75 lần), để hình thành một trung tâm thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí tầm cỡ khu vực, tạo sức hút cho khu đô thịtrên cơ sở không thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch đối với đất công cộng cấp đô thị đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh giải pháp quy hoạch tại khu vực 05 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-88, LK-89, LK-90, LK-91, LK-92) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43) thành 03 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-89, LK-90, LK-91) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43) theo hướng điều chỉnh giảm diện tích đất ở liền kề (giảm 856m^2) và tăng diện tích đất ở biệt thự (tăng 856m^2), tổng diện tích đất ở không thay đổi. Điều chỉnh kích thước, diện tích các căn biệt thự trên cơ sở không thay đổi số lượng nhà ở biệt thự và liền kề theo quy hoạch được phê duyệt.

- Điều chỉnh ranh giới, hình dạng của ô đất trường Trung học cơ sở (ký hiệu THCS-01) và ô đất Cây xanh khu nghĩa trang (ký hiệu CX-07) để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở giữ nguyên quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực.

- Điều chỉnh giải pháp quy hoạch khu vực ô đất Cây xanh cấp đơn vị ở (ký hiệu CX-09) và ô đất Mặt nước khu biệt thự(ký hiệu MN-03) để tạo cảnh quan không gian mặt nước đa dạng, sinh động trên cơ sở giữ nguyên quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất khu vực.

- Điều chỉnh giải pháp quy hoạch khu vực ô đất Mặt nước khu biệt thự (ký hiệu (MN-04) và ô đất Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX-04) theo hướng điều chỉnh giảm diện tích mặt nước (giảm 7.212,3 m^2) và tăng diện tích cây xanh (tăng 7.212,3 m^2) nhằm tạo cảnh quan, tăng tiện ích cho cư dân đô thị. Tổng diện tích cây xanh, mặt nước không thay đổi so với quy hoạch được phê duyệt.

- Điều chỉnh vị trí ô đất Cây xanh cách ly - hành lang an toàn tuyến điện 110Kv (ký hiệu CXCL-03) ra giáp ranh giới phía Tây Khu đô thị và điều chỉnh vị trí ô đất Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX-04B) vào tiếp giáp ô đất Mặt nước khu biệt thự (ký hiệu MN-04) theo yêu cầu của cơ quan quản lý điện và tăng tiện ích phục vụ cư dân, trên cơ sở giữ nguyên quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất khu vực.

- Điều chỉnh số tầng cao từ 01 tầng lên 02 tầng, giảm mật độ xây dựng từ 40% về 20%, giữ nguyên hệ số sử dụng đất 0,4 lần đối với ô đất Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-03) để đảm bảo giải pháp kỹ thuật cho khu đất hạ tầng.

Cơ cấu sử dụng đất của Khu đô thị Đại An sau khi điều chỉnh cục bộ được thể hiện theo bảng sau: (Phục lục kèm theo).

b) Điều chỉnh không gian ngầm

- Bổ sung không gian ngầm tại 03 ô đất Cây xanh TDTT, cây xanh cấp đơn vị ở (ký hiệu CX-01, CX-13, CX-17) để xây dựng bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu đỗ xe của cư dân đô thị. Bổ sung không gian ngầm tại ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03A) do hoán đổi vị trí với ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-11A). Bổ sung không gian ngầm tại ô đất Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-03). Việc điều chỉnh, bổ sung không gian ngầm với mục đích xây dựng bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu cư dân đô thị không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của dự án.

- Bỏ quy hoạch không gian ngầm tại một số ô đất Công cộng cấp đô thị, công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu CC-01; CC-02; CC-03; CC-04; CC-05; CC-06; CC-07; CC-09 (sau khi gộp CC-09, CC-10, CC-11); CC-14; CC-15; CC-16; CC-17).

c) Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống giao thông

Quy hoạch hệ thống giao thông tuân thủ theo Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/06/2021. Điều chỉnh cục bộ một số tuyến đường giao thông tiếp giáp với các ô đất chức năng điều chỉnh, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh bỏ các tuyến đường phân chia các ô đất Công cộng (ký hiệu CC-09; CC-10; CC-11; CC-11A) do điều chỉnh gộp ô đất; mở rộng quy mô mặt cắt ngang tuyến đường phía Bắc ô đất Công cộng (ký hiệu CC-09 - quy hoạch mới), từ B=13m lên B=22,25m, từ B=20m lên thành B=25,75m.

+ Điều chỉnh bỏ 02 tuyến giao thông nội bộ liên quan đến việc điều chỉnh giải pháp quy hoạch tại khu vực 05 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-88, LK-89, LK-90, LK-91, LK-92) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43) thành 03 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-89, LK-90, LK-91) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43).

+ Bổ sung thêm hệ thống cầu đi bộ bắc ngang đường vành đai 3,5 để kết nối đi bộ 2 bên đường vành đai 3,5 một cách an toàn và thuận tiện (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 181/TB-UBND ngày 26/5/2023).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Các giải pháp thiết kế đường dây, đường ống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước thải không thay đổi so với giải pháp thiết kế đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/06/2021, chỉ điều chỉnh bổ sung các đường ống cấp, thoát nước, điện theo các tuyến đường giao thông điều chỉnh, và điều chỉnh cục bộ tại các ô đất điều chỉnh, đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều chỉnh cục bộ một số vị trí cửa xả và vị trí cống hộp nối thông hệ thống mặt nước trong Dự án, đảm bảo phù hợp với thiết kế hồ cảnh quan.

Điều chỉnh hạ ngầm tuyến điện cao thế 110KV có chiều dài 429m trong phạm vi ranh giới Dự án và dịch chuyển tuyến điện ngầm này ra giáp ranh giới phía Tây Dự án để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

Điều chỉnh nhu cầu cấp điện, cấp nước và thông tin liên lạc do bổ sung hệ thống không gian ngầm như sau:

+ Tổng nhu cầu dùng nước của toàn đô thị là 13.831,5 m^3/ngđ (theo quy hoạch được phê duyệt là 13.806,4 m^3/ngđ)

+ Tổng nhu cầu cấp điện của toàn đô thị là 161.530 KVA (theo quy hoạch được phê duyệt là 98.158 KVA).

+ Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của toàn đô thị là 35864 thuê bao (theo quy hoạch được phê duyệt là 35849 thuê bao).

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành; Sở Xây dựng chủ trì, chịu trách nhiệm thẩm định tính pháp lý trước khi trình UBND tỉnh.

- Công ty Cổ phần Vinhomes có trách nhiệm:

+ Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ của Đồ án này vào Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu đô thị Đại An, làm cơ sở để rà soát, đánh giá tổng thể quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị và các lần điều chỉnh theo quy định của pháp luật về: Đất đai, tài chính, đầu tư và xây dựng; chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung, thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

+ Có trách nhiệm liên hệ với Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn và thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp các nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên làm thay đổi các nội dung đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, UBND huyện Văn Giang, Công ty Cổ phần Vinhomes và các đơn vị có liên quan xác định việc thực hiện thu 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 2653/QĐ-UBND ngày 22/11/2021. 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.

- Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát,

kiểm tra việc thực hiện theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An theo đúng quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: 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; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes 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 Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1[Đ+T].

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

Nguyễn Hùng Nam

BẢNG PHỤ LỤC

Cơ cấu sử dụng đất

(Kèm theo Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh)

	Chức năng	Phương án điều chỉnh					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 (2)				
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Hệ số SDĐ (lần)
1	**Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập**	**2.044.197,97**	**69,54**	**28**	-	**2,45**	**2.044.197,97**	**69,54**	**28**	-	**2,45**
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	5	40	1,52	166.658,14	5,67	5	40	1,52
a	*Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở*	*45.578,79*	*1,55*	*5*	*40*	*2,00*	*45.578,79*	*1,55*	*5*	*40*	*2,00*
b	*Đất trường học cấp đơn vị ở*	*121.079,35*	*4,12*	*4*	*40*	*1,34*	*121.079,35*	*4,12*	*4*	*40*	*1,34*
-	*Đất trường mầm non*	*31.104,12*	*1,06*	*3*	*40*	*1,20*	*31.104,12*	*1,06*	*3*	*40*	*1,20*
-	*Đất trường tiểu học (cấp 1)*	*48.159,31*	*1,64*	*3*	*40*	*1,20*	*48.159,31*	*1,64*	*3*	*40*	*1,20*
-	*Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)*	*41.815,92*	*1,42*	*4*	*40*	*1,60*	*41.815,92*	*1,42*	*4*	*40*	*1,60*
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	127.306,79	4,33	1	5	0,04
1.3	Đất ở mới	1.167.698,37	39,72	28	-	4,07	1.167.698,38	39,72	28	-	4,06
a	*Đất ở - nhà biệt thự*	*239.278,10*	*8,14*	*4*	*60-78*	*2,88*	*238.422,01*	*8,11*	*4*	*60-78*	*2,87*
b	*Đất ở - nhà liền kề*	*583.159,38*	*19,84*	*5*	*78-100*	*4,78*	*584.015,48*	*19,87*	*5*	*78-100*	*4,77*
c	*Đất ở - chung cư cao tầng*	*112.234,67*	*3,82*	*28*	*35*	*3,49*	*112.234,67*	*3,82*	*28*	*35*	*3,49*

	Chức năng	Phương án điều chỉnh					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 (2)				
		Diện tích	Tỷ lệ	Tầng	MĐXD	Hệ số	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng	MĐX	Hệ số
d	*Đất ở - nhà ở xã hội*	*233.026,22*	*7,93*	*12*	*37*	*3,77*	*233.026,22*	*7,93*	*12*	*37*	*3,77*
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	582.534,67	19,82	-	-	0,00	582.534,66	19,82	-	-	-
2	**Đất ngoài đơn vị ở**	**895.402,03**	**30,46**	**30**	-	**0,90**	**895.402,03**	**30,46**	**30**	-	**0,90**
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,83	278.279,91	9,47	30	49	2,83
a	*Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị*	*247.369,28*	*8,42*	*30*	*49*	*2,99*	*247.369,28*	*8,42*	*30*	*49*	*2,99*
b	*Trường phổ thông trung học (cấp 3)*	*30.910,63*	*1,05*	*4*	*40*	*1,60*	*30.910,63*	*1,05*	*4*	*40*	*1,60*
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.859,41	10,37	1	5	0,03	304.859,41	10,37	1	5	0,02
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14	-	-	0,00	4.013,81	0,14	-	-	0,00
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58	-	-	-	252.116,00	8,58	-	-	-
a	*Đất đường giao thông đô thị*	*153.328,00*	*5,22*	-	-	-	*153.328,00*	*5,22*	-	-	-
b	*Đất đường vành đai 3,5*	*98.788,00*	*3,36*	-	-	-	*98.788,00*	*3,36*	-	-	-
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.178,90	0,92	1-2	20-40	0,40	27.178,90	0,92	1	40	0,40
2.6	Đất nghĩa trang	28.954,00	0,98	-	-	0,00	28.954,00	0,98	-	-	0,00
	Tổng diện tích	**2.939.600,00**	**100,00**	**-**	-	**1,97**	**2.939.600,00**	**100,00**	**-**	-	**1,97**

(*) Mật độ xây dựng là MĐXD tối đa của ô đất. MĐXD từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành