

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: *1155* /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày *26* tháng 5 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 sinh thái Dream City**

ỦY 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 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 chủ trương đầu tư số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 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 sinh thái Dream City;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 114/BCTĐ-SXD ngày 12/5/2023,

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 sinh thái Dream City 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 sinh thái Dream City.

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



- Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tại các khu vực mặt nước và nút quay xe, bổ sung diện tích bãi đỗ xe ngầm nhằm tăng giá trị cảnh quan và tiện ích cho khu đô thị.

- Điều chỉnh, cụ thể tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các ô đất cây xanh, trường học, bệnh viện.

- Khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, giao thông tại khu vực theo quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư triển khai thực hiện các bước tiếp theo và quản lý theo quy định.

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, chức năng, quy mô dân số, ranh giới, định hướng phát triển chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điều chỉnh đảm bảo hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực; đảm bảo khớp nối và không làm ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- 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 sinh thái Dream City đã được UBND tỉnh 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 sinh thái Dream City khoảng 457,92 ha. Quy mô dân số đô thị khoảng 65.000 người (không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh và Quyết định chủ trương đầu tư số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Điều chỉnh tăng diện tích mặt nước cảnh quan đô thị (diện tích tăng khoảng 17.264m²), giảm diện tích cây xanh đô thị (diện tích giảm khoảng 17.264m²) tại vị trí các lô đất: CXTP-01, MN-01, CXTP-03, MN-02, CXTP-04, MN-03, CXTP-05, MN-04, CXTP-14, CXTP-15, MN-07. Việc điều chỉnh không làm thay đổi tổng diện tích, cây xanh mặt nước của dự án, đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật của đô thị. Cụ thể như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)		
		Theo QĐ số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021	Điều chỉnh cục bộ	Tăng/giảm
CXTP-01	Đất công viên cây xanh đô thị	12.002,9	10.275,7	-1.727,2
MN-01	Mặt nước	5.954,1	7.681,3	+1.727,2
CXTP-03	Đất công viên cây xanh đô thị	13.000,9	8.770,0	-4.230,9
MN-02	Mặt nước	8.624,0	12.854,9	+4.230,9
CXTP-04	Đất công viên cây xanh đô thị	20.280,0	13.590,0	-6.690
MN-03	Mặt nước	13.344,0	20.034,0	+6.690
CXTP-05	Đất công viên cây xanh đô thị	29.106,2	25.850,5	-3.255,7
MN-04	Mặt nước	45.580,3	48.836,0	+3.255,7
CXTP-14	Đất công viên cây xanh đô thị	14.383,1	14.200,7	-182,4
CXTP-15	Đất công viên cây xanh đô thị	25.882,7	24.704,9	-1.177,8
MN-07	Mặt nước	132.874,7	134.234,9	+1.360,2
TỔNG		321.032,90	321.032,90	0

- Điều chỉnh nút quay xe tại các vị trí đường cắt giáp ranh giới phía Tây của Dự án. Việc điều chỉnh không làm thay đổi diện tích giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh cho các trường học được bố trí tại vị trí các lô đất TH-01, TH-02, THCS-01, THCS-02 đáp ứng nhu cầu về chỉ tiêu giáo dục theo từng đơn vị ở (giữ nguyên diện tích đất giáo dục đã được phê duyệt).

- Điều chỉnh vị trí ô đất TH-01 và CCTP-05; tăng diện tích lô CCTP-04, giảm diện tích lô đất CCTP-05. Điều chỉnh tăng tầng cao lô CCTP04 từ 4 tầng lên 5 tầng. Giảm tầng cao lô đất CCTP-01 từ 10 tầng thành 5 tầng, điều chỉnh tăng mật độ xây dựng. Việc điều chỉnh thay đổi tầng cao và mật độ xây dựng đảm bảo giữ nguyên diện tích sàn xây dựng và tổng diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị theo quyết định đã được phê duyệt.

b) Điều chỉnh không gian ngầm

Điều chỉnh bổ sung 01 tầng hầm ở tại các lô CXTP-12 và CC-03 đáp ứng nhu cầu đỗ xe phục vụ dân cư trong đô thị. Việc điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của Dự án.

c) Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống thoát nước mưa:

Điều chỉnh tuyến kênh Tam Bá Hiến đoạn qua Dự án Dream City: Mở rộng kênh Tam Bá Hiến đoạn hẹp nhất chảy qua Dự án thêm 10m đảm bảo khả năng thoát nước của lưu vực trong trường hợp mưa lớn; xây dựng bổ sung tuyến cống hộp 3mx3m thu gom toàn bộ nước mưa và nước thải từ cống ngang trên đường 5B đầu vào đoạn kênh Tam bá Hiến hiện trạng nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường tuyến kênh qua Dự án; Điều chỉnh thoát nước mưa các tuyến đường quanh công viên trung tâm: Hệ thống thoát nước mưa trên các trục đường quanh công viên trung tâm sẽ được thu gom và đầu nối vào tuyến cống hộp BxH: 2x(2,5mx2,5m) sau đó đầu nối ra tuyến tuyến kênh hoàn trả.

- Hệ thống thoát nước thải:

Tuân thủ hướng thoát nước thải theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Dream City, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Chỉ tiêu thoát nước thải tuân thủ theo Đồ án đã được phê duyệt.

Điều chỉnh tổng lưu lượng nước thải cho khu đô thị là $Q = 32.400 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (tại Đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt $Q = 18.152 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$). Trong đó:

+ Trạm xử lý nước thải số 1 có công suất $14.500 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

+ Trạm xử lý nước thải số 2 có công suất $17.900 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

Bổ sung 01 trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất dự kiến $150 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ để xử lý nước thải y tế đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường tại lô đất Bệnh viện (ký hiệu BV).

Lưu ý: Việc mở rộng kênh Tam Bá Hiến và xây dựng bổ sung tuyến cống hộp thuộc ranh giới điều chỉnh quy hoạch cần được nghiên cứu, tính toán và thống nhất về giải pháp kỹ thuật với cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo chức năng tiêu thoát nước cho đô thị và khu dân cư. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng thành phần phải trình cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trước khi tiến hành đầu tư xây dựng.

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 sinh thái Dream City, 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.

+ Việc triển khai đầu tư xây dựng các Dự án thành phần phải phù hợp với phân kỳ, tiến độ đầu tư; đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận về mặt bằng tổng thể, phương án thiết kế kiến trúc công trình, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và cấp phép xây dựng... theo các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành; chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung, thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- 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 các Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, 919/QĐ-UBND ngày 22/4/2022.

- Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang 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 sinh thái Dream City theo đúng quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan căn cứ các quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes tổ chức lập mặt bằng tổng thể cho các ô đất công cộng dịch vụ cấp đơn vị và cấp đô thị tại Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City theo nội dung Công văn số 604/UBND-KT1 ngày 17/3/2023 của UBND tỉnh; thẩm định và phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung, thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

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; 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 Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^{D+T}. *th*

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



Nguyễn Hùng Nam