

HY. DA. 1. 21. 15

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

Số: 1423/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 16 tháng 6 năm 2021

**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 Quy hoạch đô thị ngày 15/7/2020;*

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

*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 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 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;*

*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 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City;*

*Căn cứ Công văn số 375-CV/VPTU ngày 10/6/2021 của Văn phòng Tỉnh ủy Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về điều chỉnh quy hoạch 1/500 Khu đô thị Dream City;*

*Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh ngày 07/6/2021;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 73/BCTĐ-SXD ngày 31/5/2021*

**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, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.**

**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 cục bộ quy hoạch:** Công ty Cổ phần Vinhomes.

### **3. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

- Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Nghiên cứu, đề xuất giải pháp điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm tăng hiệu quả đầu tư cho dự án, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân trong khu vực, phù hợp với nhu cầu thực tiễn phát triển đô thị và khu vực lân cận.

- Khớp nối đồng bộ, bền vững hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phù hợp với các Đồ án quy hoạch, các dự án đầu tư xây dựng đã, đang triển khai tại khu vực; kết nối không gian kiến trúc cảnh quan tạo ra sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

### **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 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh và Quyết định chủ trương đầu tư số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ)*.

### **5. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Nội dung điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City không làm thay đổi tính chất, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của Dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh; việc điều chỉnh đảm bảo nguyên tắc không tăng quy mô dân số; cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh theo hướng không tăng diện tích đất ở; điều chỉnh quỹ đất xây dựng công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật... hệ số sử dụng đất của Dự án trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; nâng cao tiện ích và chất lượng không gian sống cho người dân trong đô thị. Đồ án điều chỉnh cục bộ sau khi được phê duyệt được tích hợp cùng với đồ án được phê duyệt tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019, làm căn cứ quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **6. 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 giảm diện tích khu đất xây dựng nhà ở xã hội NOXH-01 do có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng đất của các khu dân cư hiện hữu (khu vực thôn 14, xã Nghĩa Trụ).

- Điều chỉnh giảm số lượng nhà biệt thự, tăng số lượng nhà liền kề do thay đổi giải pháp bố trí, sắp xếp về vị trí; điều chỉnh kích thước và diện tích các lô đất nhà ở thấp tầng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường khu vực.

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất xây dựng nhà ở cao tầng CT-05 do cập nhật vị trí, quy mô công trình tín ngưỡng (Miếu Quán Dỗ, diện tích khoảng 504,7m<sup>2</sup>) theo đề nghị của địa phương. Điều chỉnh giảm 05 đơn nguyên nhà ở cao tầng tại khu đất CT-05 và điều chỉnh giảm 01 đơn nguyên nhà ở cao tầng đối với các khu đất xây dựng nhà ở cao tầng CT01, CT-02, CT-03, CT-04 và CT-06 nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng tiện ích, sân vườn cảnh quan cho các khu nhà ở cao tầng.

- Điều chỉnh phương án bố trí mặt bằng, bổ sung chức năng dịch vụ tại các khu đất xây dựng công trình công cộng (từ CC-01 đến CC-10; CCTP-01 đến CCTP-17) để đảm bảo sự phù hợp về không gian với các đô thị lân cận. Điều chỉnh giảm tầng cao công trình tại các khu đất xây dựng công trình công cộng (từ CC-01 đến CC-10; CCTP-02, CCTP-04 đến CCTP-16) xuống 04 tầng (theo quy hoạch được duyệt là từ 5-8 tầng); điều chỉnh giảm tầng cao công trình đối với khu đất xây dựng công trình công cộng CCTP-03 xuống 03 tầng (theo quy hoạch được duyệt là 05 tầng); điều chỉnh tăng tầng cao công trình đối với khu đất xây dựng công trình công cộng CCTP-01 lên tối đa 10 tầng; Bổ sung quỹ đất xây dựng công trình trụ sở cơ quan PCCC (CCTP-17) đảm bảo theo quy định về PCCC.

- Điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao công trình tại các khu đất xây dựng nhà ở xã hội là 10 tầng (theo quy hoạch được duyệt là từ 5 đến 11 tầng); Điều chỉnh phương án bố trí mặt bằng và hình thức kiến trúc của nhà ở xã hội nhằm tăng tiện ích công cộng, sân vườn cảnh quan cho các khu nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh công viên, cây xanh cách ly đô thị để bổ sung quỹ đất để xây dựng hoàn trả hệ thống kênh, mương (đất HTKT) đảm bảo việc tiêu, thoát nước cho khu vực và kết nối đồng bộ về hạ tầng trong và ngoài khu đô thị.

- Điều chỉnh cục bộ phương án bố trí mặt bằng, chỉ giới xây dựng tại một số khu đất xây dựng nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội, trường học, đất xây dựng công trình công cộng... do có sự điều chỉnh về ranh giới lô đất và tầng cao công trình, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.



- Xác định phạm vi, ranh giới, tính chất và chức năng sử dụng không gian để xây dựng các tầng hầm tại một số khu vực đất công cộng và khu nhà ở cao tầng và nhà ở xã hội.

Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh cụ thể như sau:

| TT  | Theo QHCT đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019     |                    |                  |          |             | Nội dung tại đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT |                  |            |             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|----------|-------------|-------------------------------------------|------------------|------------|-------------|
|     | Chức năng sử dụng đất                                                                    | Diện tích đất      | Mật độ XD tối đa | Tầng cao | Hệ số SĐĐ   | Diện tích đất                             | Mật độ XD tối đa | Tầng cao   | Hệ số SĐĐ   |
|     |                                                                                          |                    |                  |          |             |                                           |                  |            |             |
|     |                                                                                          | (m <sup>2</sup> )  | (%)              | (tầng)   | (Lần)       | (m <sup>2</sup> )                         | (%)              | (tầng)     | (Lần)       |
| A   | Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết                                                    | 4454437,2          |                  |          | 1,76        | 4.449.522,2                               |                  |            | 1,76        |
| I   | <u>Đất đơn vị ở</u>                                                                      | <u>3.016.418,0</u> |                  |          | <u>2,19</u> | 3.013.701,3                               |                  |            | 2,27        |
| 1   | Đất ở mới                                                                                | 1.685.889,1        |                  | 4-27     | 3,52        | 1.684.592,8                               |                  | 4-27       | 3,70        |
| a   | Đất ở liên kế                                                                            | 578.391,5          | 96               | 5        | 4,38        | 797.361,38                                | 100              | 5          | 4,91        |
| b   | Đất biệt thự                                                                             | 538.218,7          | 76               | 4        | 2,91        | 319.236,8                                 | 76               | 4          | 2,93        |
| c   | Đất ở cao tầng                                                                           | 231.414,4          | 40               | 27       | 5,71        | 231.177,9                                 | 40               | 27         | 4,35        |
| d   | Đất nhà ở xã hội                                                                         | 337.864,5          | 40               | 5-11     | 1,90        | 336.816,8                                 | 40               | 10         | 1,90        |
| 2   | <u>Đất công cộng đơn vị ở</u>                                                            | <u>267.055,8</u>   | <u>40</u>        | <u>3</u> | <u>1,62</u> | <u>265.129,8</u>                          | <u>40</u>        | <u>3-4</u> | <u>1,42</u> |
| a   | Đất giáo dục (Mầm non, tiểu học, THCS)                                                   | 175.535,7          | 40               | 3        | 1,36        | 174.386,5                                 | 40               | 3          | 1,33        |
| a.1 | Đất trường mầm non, nhà trẻ                                                              | 56.872,2           | 40               | 3        | 1,20        | 56.872,2                                  | 40               | 3          | 1,20        |
| a.2 | Đất trường tiểu học                                                                      | 63.963,2           | 40               | 3        | 3,60        | 62.814,0                                  | 40               | 3          | 1,20        |
| a.3 | Đất trường trung học cơ sở                                                               | 54.700,3           | 40               | 4        | 4,80        | 54.700,3                                  | 40               | 4          | 1,60        |
| b   | Đất công trình công cộng đơn vị ở - dịch vụ thương mại (nhà văn hóa, trạm y tế, chợ,...) | 91.520,1           | 40               | 5-8      | 2,16        | 90.743,2                                  | 40               | 4          | 1,60        |
| 3   | Đất cây xanh đơn vị ở                                                                    | 130.455,5          | 5                | 1        | 0,02        | 132.266,8                                 | 5                | 1          | 0,05        |
| 4   | Đất giao thông nội bộ, khu vực                                                           | 933.017,6          |                  |          |             | 931.712,0                                 |                  |            |             |
| II  | <u>Đất ngoài đơn vị ở</u>                                                                | <u>1.438.019,2</u> |                  |          | <u>0,81</u> | 1.435.820,9                               |                  |            | 0,68        |
| 1   | Đất công cộng dịch vụ cấp đô thị                                                         | 411.188,7          |                  |          | 2,76        | 402.421,0                                 |                  |            | 2,33        |
| a   | Đất bệnh viện                                                                            | 35.960,4           | 40               | 5        | 2,00        | 35.960,4                                  | 40               | 5          | 2,00        |

|                                  |                                                                                                                                                                                                           |                    |    |             |      |                    |    |      |      |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----|-------------|------|--------------------|----|------|------|
| b                                | Đất trường THPT                                                                                                                                                                                           | 45.493,6           | 40 | 4           | 1,60 | 45.493,6           | 40 | 4    | 1,60 |
| c                                | Đất công trình dịch vụ đô thị - dịch vụ thương mại khác (Trung tâm thương mại, dịch vụ, tài chính, ngân hàng, văn phòng, bãi đỗ xe, khu nghiên cứu khoa học, khởi nghiệp sáng tạo, vườn mầm tài năng,...) | 329.734,7          | 60 | 5-8         | 3,00 | 320.967,0          | 60 | 3-10 | 2,47 |
| 2                                | Đất công viên cây xanh đô thị                                                                                                                                                                             | 636.966,5          | 5  | 1           | 0,03 | 629.841,5          | 5  | 1    | 0,03 |
| a                                | Đất công viên cây xanh đô thị                                                                                                                                                                             | 340.996,1          | 5  | 1           | 0,05 | 333.871,0          | 5  | 1    | 0,05 |
| b                                | Mặt nước                                                                                                                                                                                                  | 295.970,4          |    |             |      | 295.970,5          |    |      |      |
| 3                                | Đất hạ tầng kỹ thuật                                                                                                                                                                                      | 55.192,1           | 50 | 1           | 0,5  | 69.434,2           | 50 | 1    | 0,38 |
| 4                                | Đất tín ngưỡng                                                                                                                                                                                            | 239,3              |    |             |      | 504,7              |    |      |      |
| 5                                | Đất nghĩa trang                                                                                                                                                                                           | 3.243,6            |    |             |      | 3.243,6            |    |      |      |
| 6                                | Đất cây xanh cách ly                                                                                                                                                                                      | 44.810,5           |    |             |      | 43.997,4           |    |      |      |
| 7                                | Đất giao thông đối ngoại                                                                                                                                                                                  | 286.378,5          |    |             |      | 286.378,5          |    |      |      |
| B                                | Đất làng xóm hiện hữu                                                                                                                                                                                     | 124.769,4          |    |             |      | 129.684,4          |    |      |      |
| <b>TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU</b> |                                                                                                                                                                                                           | <b>4.579.206,6</b> |    | <b>1-27</b> |      | <b>4.579.206,6</b> |    |      |      |

b) Điều chỉnh cục bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh. Một số nội dung điều chỉnh cục bộ theo các nội dung về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị khoảng:  $32.496 \text{ m}^3/\text{ngày}$  (theo quy hoạch được phê duyệt là  $32.595 \text{ m}^3/\text{ngày}$ ).

- Hệ thống thoát nước mưa: Giải pháp về quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch được duyệt. Tại đồ án điều chỉnh cục bộ bổ sung hoàn trả hệ thống kênh mương thủy lợi ở phía Bắc và phía Đông của Dự án, đảm bảo tiêu thoát nước cho hạ tầng khu vực; ngoài ra còn đảm bảo cấp nước tưới cho toàn bộ hệ thống đất nông nghiệp xung quanh khu vực dự án. Thiết kế hoàn trả hệ thống kênh mương thủy lợi qua khu vực dự án để đảm bảo tình trạng tưới, tiêu hiện trạng cho khu vực khi Dự án được triển khai (theo Biên bản làm việc ngày 22/5/2021

về việc thống nhất chỉ tiêu kỹ thuật hoàn trả hệ thống kênh mương thủy lợi trong phạm vi dự án Đại An, Dream City và Công văn số 97/CTy-QLN ngày 18/5/2021 của Công ty TNHH MTV khai thác Công trình thủy lợi tỉnh).

- Thoát nước thải: Lượng nước thải tính toán cho toàn đô thị khoảng:  $18.152 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  (theo quy hoạch được phê duyệt là  $18.020,29 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ).

- Cấp điện và thông tin liên lạc:

+ Cấp điện: Nhu cầu dùng điện của khu đô thị khoảng 118.537 kVA (theo quy hoạch được phê duyệt là 116.000 kVA). Giữ nguyên số lượng và vị trí trạm biến áp hạ thế, thay đổi công suất các trạm hạ thế cho phù hợp với nhu cầu theo phương án điều chỉnh. Cập nhật tuyến đường điện hiện trạng 110KV và hoàn trả tuyến điện 35KV cắt qua khu vực phía Tây Dự án.

+ Thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 45.508 thuê bao (theo quy hoạch được phê duyệt là 40.850 thuê bao). Giữ nguyên vị trí và số lượng tủ cáp thuê bao, thay đổi dung lượng các tủ cáp thuê bao cho phù hợp với nhu cầu phương án điều chỉnh.

**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.

- 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 theo quy định của pháp luật về: Đất đai, tài chính, đầu tư và xây dựng.

+ Việc triển khai đầu tư xây dựng Dự án phải phù hợp với 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.

- 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 và Đồ án 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.

**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 Vihomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *zh*

**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<sup>Đ. q</sup>

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



*Nguyễn Hùng Nam*  
**Nguyễn Hùng Nam**

