

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

Số: 200 /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 13 tháng 01 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị sinh thái Dream City – huyện Văn Giang

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 21/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 07/7/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Dream City tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 06/10/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City – huyện Văn Giang;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 114/TTr-SXD ngày 31/12/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City – huyện Văn Giang với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên và mục tiêu đồ án quy hoạch

- Tên dự án: Quy hoạch chi tiết (QHCT) xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City - huyện Văn Giang.

- Mục tiêu:

+ Cụ thể hoá QHCT xây dựng Khu đô thị sinh thái Dream City tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 07/7/2014;

+ Quy hoạch xây dựng một khu đô thị sinh thái văn minh hiện đại, thân thiện với môi trường và có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt, nghỉ ngơi của người dân trong đô thị;

+ Định hướng tạo dựng không gian cảnh quan, kiến trúc sinh thái hấp dẫn, hài hòa giữa khu vực xây dựng mới với khu vực hiện có và sử dụng đất hiệu quả cho khu đô thị;

+ Làm cơ sở triển khai lập Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

2. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City thuộc địa bàn quản lý của xã Long Hưng và xã Nghĩa Trụ- huyện Văn Giang, cụ thể như sau :

- Phía Bắc giáp hành lang đường 207B.
- Phía Nam giáp đất canh tác xã Tân Tiến và xã Vĩnh Khúc.
- Phía Đông giáp đất canh tác và đất ở xã Nghĩa Trụ.
- Phía Tây giáp hành lang đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng.

3. Quy mô dân số và đất đai

- Quy mô dân số: Dân số dự tính trong khu vực lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City khoảng 65.000 người.

- Quy mô đất đai: Quy mô lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City khoảng 468,6ha. Bao gồm: diện tích đất quy hoạch xây dựng khu đô thị khoảng 455,6 ha, diện tích khu dân cư hiện trạng xóm 14 (xã Nghĩa Trụ) khoảng 13ha.

- Cơ cấu sử dụng đất được chi tiết hóa đáp ứng theo yêu cầu nội dung tính toán QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500, theo bảng dưới đây:

Số TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	- Đất ở	1.800.635 m ²	39,5 %
2	- Đất công trình công cộng	344.446 m ²	7,6%
3	- Đất giao thông	1.440.543 m ²	31,6 %
4	- Đất hạ tầng kỹ thuật	21.966 m ²	0,5 %
5	- Đất cây xanh mặt nước, TDTT	948.892 m ²	20,8 %
	Tổng diện tích đất	4.556.483 m²	100 %

- Cơ cấu sử dụng đất trên phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các khu chức năng chính theo bảng dưới đây:

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao b. quân (tầng)	H.số sử dụng đất (lần)
	I	ĐƠN VỊ Ở	760.673			
1		Đất công cộng	12.779			
1.1	CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	7.593	40	3-5	2,0
1.2	P	Bãi đỗ xe	5.186			

2		Đất ở thấp tầng	380.500			
2.1	TT	Đất nhà ở thấp tầng	36.077	70	3	2,10
2.2	NV	Đất ở nhà vườn	344.423	75	3	2,25
3	CS	Đất trường TH cơ sở	12.458	40	3	1,2
4	TH	Đất trường tiểu học	10.056	40	3	1,2
5	NT	Đất trường mầm non	6.877	40	3	1,2
6		Đất cây xanh nhóm nhà ở	77.165			
6.1	CX	Cây xanh nhóm nhà ở	28.714			
6.2	HN	Hồ nước	48.451			
7	CV	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	9.023			
8		Đất giao thông	247.266			
8.1	GK	Đường phân khu vực	100.271			
8.2	GN	Đường nội bộ	146.995			
	II	ĐƠN VỊ Ở F	1.591.210			
1	BV	Đất bệnh viện	48.604	60	3-15	5,4
2		Đất công cộng	26.963			
2.1	CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	11.036	40	3-5	2,0
2.2	P	Bãi đỗ xe	15.927			
3	CT	Đất hỗn hợp TM và nhà ở	102.844	60	3-15	2,52
4		Đất ở	591.006			
4.1	TT	Đất nhà ở thấp tầng	40.559	70	3	2,1
4.2	NV	Đất ở nhà vườn	550.447	75	3	2,25
5	PT	Đất trường PTTH	31.977	40	3	1,2
6	CS	Đất trường TH cơ sở	23.444	40	3	1,2
7	TH	Đất trường tiểu học	16.344	40	3	1,2
8	NT	Đất trường mầm non	22.963	40	3	1,2
9		Đất cây xanh nhóm nhà ở	103.686			
9.1	CX	Cây xanh nhóm nhà ở	56.257			
9.2	HN	Hồ nước	47.411			
10		Công viên cây xanh, vui	87.151			

		chơi giải trí - TDTT				
10.1	CV	Đất công viên cây xanh	23.423			
10.2	TD	Đất vui chơi giải trí – TDTT	63.728			
11	CĐ	Đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng	95.990			
12		Đất giao thông	428.862			
12.1	GK	Đường phân khu vực	135.262			
12.2	GN	Đường nội bộ	293.600			
13		Đất hạ tầng kỹ thuật	11.374			
13.1	R	Trạm thu gom rác	1.079			
13.2	NT	Trạm xử lý nước thải	10.295			
	III	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở G	724.962			
1	CT	Đất hỗn hợp TM và nhà ở	226.089	60	3-15	2,52
2	CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	8.401	40	3-5	2,0
3	NV	Đất ở nhà vườn	227.851	75	3	2,25
4	CS	Đất trường TH cơ sở	12.234	40	3	1,2
5	TH	Đất trường tiểu học	10.253	40	3	1,2
6	NT	Đất trường mầm non	9.127	40	3	1,2
7	CX	Đất cây xanh nhóm nhà ở, bãi đỗ xe	14.596			
8	CV	Đất công viên cây xanh, TDTT	28.135			
9		Đất giao thông	179.754			
9.1	GK	Đường phân khu vực	78.994			
9.2	GN	Đường nội bộ	100.760			
10	HT	Đất HTKT-Trạm cấp nước	8.523			
	IV	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở H	762.379			
1	CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	5.786	40	3-5	2,0
2	TT	Đất nhà ở thấp tầng	272.346	70	3	2,1
3	CS	Đất trường TH cơ sở	14.769	40	3	1,2

4	TH	Đất trường tiểu học	5.455	40	3	1,2
5	NT	Đất trường mầm non	15.421	40	3	1,2
6		Đất cây xanh nhóm nhà ở	297.321			
6.1	CX	Cây xanh nhóm nhà ở	14.559			
6.2	HN	Hồ nước	282.762			
7	CV	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	10.408			
8		Đất giao thông	140.875			
8.1	GK	Đường phân khu vực	57.790			
8.2	GN	Đường nội bộ	83.085			
	V	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	717.259			
1	HH	Đất hỗn hợp văn phòng, khách sạn	22.356	60	3-20	5,4
2	VĐ	Nút giao Đường vành đai 3,5	49.245			
3	GT	Đường giao thông chính	394.014			
4	P	Bãi đỗ xe	12.828			
5	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.069			
6	CX	Đất công viên cây xanh	271.089			
6.1	CL	Cây xanh cách ly	112.606			
6.2	TBH	Sông Tam Bá Hiên	112.810			
6.3	QT	Công viên, quảng trường	45.672			
TỔNG CỘNG		4.556.483				

4. Quy hoạch không gian đô thị và phân khu chức năng

Quy hoạch không gian và phân khu chức năng đô thị cơ bản phù hợp với QHCT xây dựng tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 07/7/2014; tại dự án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 có điều chỉnh cục bộ trong phạm vi nhỏ, đảm bảo sự phù hợp với không gian chung, đáp ứng tiêu chí xây dựng khu đô thị sinh thái hiện đại và phát triển bền vững.

Khu trung tâm đô thị gồm tổ hợp các công trình công cộng, văn phòng - trung tâm thương mại - khách sạn cao tầng có kiến trúc hiện đại, nằm ở khu vực trung tâm đô thị kết hợp không gian quảng trường, kết nối các trục giao thông chính của đô thị với hệ thống giao thông đối ngoại tạo thành điểm nhấn cho không gian đô thị.

Không gian đô thị được hình thành theo cơ cấu 04 đơn vị ở; mỗi đơn vị ở được bố trí một tiểu trung tâm công cộng gồm: trường tiểu học, nhà trẻ, trạm y tế, cây xanh nhóm ở...theo quy định. Đất ở trong đô thị bao gồm 3 loại hình: Nhà cao tầng hỗn hợp, nhà ở thấp tầng và nhà vườn (biệt thự sinh thái) được bố trí tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

Các công trình công cộng như: Bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại hiện đại...được bố trí theo các trục đường chính đô thị với hướng nhìn mở, đảm bảo tốt nhu cầu sử dụng của dân cư đô thị.

Định hướng cải tạo, chỉnh trang cơ sở hạ tầng khu dân cư hiện hữu xóm 14, xã Nghĩa Trụ đảm bảo kết nối thuận tiện với khu đô thị; quy hoạch khu vực chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp với quy mô khoảng 10ha (tiếp giáp thôn 14) nhằm đảm bảo việc làm và ổn định đời sống cho người dân. Các công trình tiện ích và hạ tầng kỹ thuật... được tính toán, bố trí tại những khu vực hợp lý đảm bảo về diện tích, bán kính phục vụ, phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế, tại đồ án đã được chi tiết hoá như trình bày tại Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH - 04).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

- Hệ thống giao thông đối ngoại gồm đường cao tốc Hà Nội- Hải Phòng và đường tỉnh 207B được thống nhất mặt cắt ngang đường theo các dự án quy hoạch giao thông đã được duyệt.

- Hệ thống giao thông nội khu bao gồm các đường trục chính và đường khu vực kết nối các khu chức năng được nghiên cứu tính toán thiết kế với mặt cắt phù hợp và hệ thống kỹ thuật hoàn chỉnh trên cơ sở giữ nguyên hướng tuyến và chiều rộng lòng đường theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Tại đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 thể hiện chi tiết bán kính cong cũng như cao độ khống chế các nút giao trong khu vực lập quy hoạch.

Đường trục chính đô thị kết nối từ đường vành đai 3,5 (theo quy hoạch chung) đi vành đai 4, có mặt cắt ngang đường rộng 40m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 1-1 (trong đó: lòng đường rộng 2 x 9,5m; vỉa hè rộng 2 x 5,0m; dải phân cách rộng 3m + 2 x 1,0m; phần dành cho xe đạp rộng 2 x 3,0m).

Đường trục từ đường cao tốc Hà Nội- Hải Phòng qua lõi đô thị, hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang đường rộng 30m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2 (trong đó: Lòng đường rộng 2 x 8,5m; vỉa hè rộng 2 x 5,0m; dải phân cách rộng 3,0m)

Tuyến đường vành đai quanh khu đô thị theo ranh giới dự án có mặt cắt ngang đường rộng 25m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3 (trong đó: lòng đường rộng 2 x 7,5m; vỉa hè rộng 2 x 5,0m).

Các tuyến đường phân khu vực trong khu đô thị có mặt cắt ngang rộng 18m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4 (trong đó: Lòng đường rộng 2 x 5m; vỉa hè rộng 2x4,0m). Các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng 15m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5 (trong đó lòng đường rộng 2 x 3.5m; vỉa hè rộng 2 x 4,0m).

Các tuyến đường nhánh trong khu ở có mặt cắt ngang đường rộng 13m, ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 6-6 (trong đó: Lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè rộng: 2 x 3,0m)

- Hệ thống giao thông tĩnh: Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung trong từng đơn vị ở.

5.2. San nền, thoát nước mặt

a) Phương án san nền (cao độ so với mực nước biển):

- Cao độ san nền từ +4,20m đến +4,70m. Khu vực quanh xóm 14 có cao độ xây dựng tối thiểu là +3,80m.

- Cao độ mực nước cao nhất trong hồ cảnh quan +3,50m

- Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%

- Hướng dốc san nền, cao độ san nền và lưu vực thoát nước được cụ thể hoá trên từng lô đất, phù hợp QHCT tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt.

Các chỉ tiêu san nền và thoát nước mặt khác được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch san nền QH-07B.

b) Phương án thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng. Nước mưa được thu gom trực tiếp bằng hệ thống hố ga, các tuyến cống tròn và cống hộp BTCT lắp đặt dưới vỉa hè

- Sông Tam Bá Hiến được cải tạo chạy bao quanh khu đô thị nằm sát ranh giới dự án, có chức năng điều hòa nước trong khu đô thị.

- Hướng thoát nước mưa có 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Đông Bắc và một phần diện tích phía Đông Nam của khu đô thị, được thu qua hệ thống cống xả vào hồ cảnh quan trong dự án sau đó đổ ra sông Tam Bá Hiến.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây Bắc, Tây Nam và một phần phía Đông Nam của khu đô thị được xả ra sông Tam Bá Hiến.

- Hệ thống thu gom nước mưa bao quanh khu vực xóm 14, xã Nghĩa Trụ được thiết kế hệ thống cống hộp BTCT, nước thu gom được xả ra sông Tam Bá Hiến.

- Khu nhà ở thấp tầng tiếp giáp trực tiếp với hồ điều hòa sử dụng ống nhựa uPVC qua các hố thu xả trực tiếp vào hồ điều hòa.

- Hệ thống hồ nước trong đô thị được thiết kế đủ khả năng điều tiết nước mặt, chống ngập lụt, tạo cảnh quan cho đô thị. Cao độ mặt nước trong đô thị được thiết kế có mực nước thấp nhất là +3,0m; mực nước khi đạt cao nhất tối đa là +3,50m. Xây dựng tuyến cống hộp có tiết diện 2 x (2,0m x 2,0m) để thoát nước từ trong hồ cảnh quan ra sông Tam Bá Hiến.

- Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết ở bản vẽ quy hoạch thoát nước mưa QH- 07C.

5.3. Cấp nước sinh hoạt

- Nguồn cấp nước sinh hoạt cho dự án được lấy từ trạm cấp nước xây dựng tại vị trí phía Đông Bắc, có công suất 26.800m³/ng.đ. Ngoài ra nguồn cấp nước bổ

sung cho dự án được lấy hệ thống cấp nước theo quy hoạch chung huyện Văn Giang.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục về lưu lượng cũng như áp lực. Đường ống phân phối có đường kính từ D110 đến D355mm, đường ống dịch vụ có đường kính D50mm.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối, được bố trí gần ngã ba, ngã tư và các trục đường lớn. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới thiết kế đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch cấp nước QH-07D.

5.4. Cấp điện sinh hoạt

- Nguồn điện cấp cho khu đô thị lấy từ trạm biến áp 110KV Văn Giang theo quy hoạch chung

- Tổng nhu cầu dùng điện tính toán có điều chỉnh so với quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 là: 79.490,7 KW.

- Từ trạm biến áp 110/22KV có 1 lộ xuất tuyến 22KV đi ngầm cấp đến 11 cụm trạm biến áp 22/0.4KV để cấp cho các phụ tải, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 300m.

- Đối với khu dân cư hiện có: Nâng công suất trạm biến áp từ 50KVA lên 320KVA.

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí ngầm trên vỉa hè. Cấp chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng QH- 07F

5.5. Thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao cho đô thị: 19.527 thuê bao.

- Nguồn cung cấp thông tin liên lạc từ đường cáp điện thoại của khu vực, điểm dự kiến kết nối ở phía Bắc dự án trên tuyến đường vành đai 3,5.

- Từ các tủ cáp chính (tủ cấp 1) tại các phân khu ô đất quy hoạch cung cấp đến các hộ tiêu thụ thông qua các tủ cáp phân phối MDF (tủ cấp 2), được bố trí tại các lô đất đảm bảo thuận tiện cho việc lắp đặt và đấu nối.

- Hệ thống đường dây cung cấp được thiết kế đi dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính trong đô thị. Mạng thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch (QH-07G).

5.6. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường

a) Phương án thoát nước thải

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống nước thải, sau đó tập trung về trạm xử lý nước thải có công suất

16.000m³/ngđ, đặt tại phía Đông Nam của dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại B được bơm cưỡng bức ra sông Tam Bá Hiền.

- Bố trí đường cống hộp thu gom nước thải ở khu dân cư hiện có theo tuyến đường quanh làng, sau đó được đầu nối với hệ thống thoát nước thải của khu đô thị.

b) Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng lượng chất thải rắn: 65.493 kg/ngđ

- Chất thải rắn được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dụng đến trạm trung chuyển rác, sau đó vận chuyển đến khu xử lý tập trung của khu vực.

- Sử dụng 02 nghĩa trang tập trung tại thôn Phú Thụy và thôn Đồng Quê xã Mỹ Sở theo quy hoạch chung huyện Văn Giang.

- Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết ở bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (QH -07E).

Điều 2. Tập đoàn Vingroup – Công ty chủ trì, phối hợp với UBND huyện Văn Giang, Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan, triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng làm căn cứ để chủ đầu tư lập các dự án đầu tư xây dựng thành phần; quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc kèm theo đồ án quy hoạch này.

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, Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang, Chủ tịch UBND các xã: Long Hưng, Nghĩa Trụ - huyện Văn Giang 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 VP UBND tỉnh;
- CV: TNMT, GTTL;
- Lưu: Văn thư, XDCB^C.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đặng Minh Ngọc

10

11

12

13