CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---*---

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

Địa điểm: Xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

Hưng Yên - năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---*---

PHỤC VỤ LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

Địa điểm: Xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH

Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VIỆT NAM

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bùi Minh Hường

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

Công ty TNHH Green Archi Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN GREEN ARCHI VIỆT NAM

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Văn Lương

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: GIỚI THIỆU CHUNG 5
I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP QUY HOẠCH 5
II. TÊN ĐỒ ÁN - CÁC ĐƠN VỊ THAM GIA 7
1. Tên đồ án 7
2. Chủ đầu tư lập quy hoạch 7
3. Đơn vị tư vấn 7
III. ĐỊA ĐIỂM VÀ VỊ TRÍ 7
IV. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT 7
2. Nhiệm vụ lập quy hoạch 8
3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 8
CHƯƠNG 2: CƠ SỞ VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH 8
I. VĂN BẢN PHÁP LÝ 8
II. CÁC BẢN VẼ, HỒ SƠ CÓ LIÊN QUAN 9
III. CÁC TIÊU CHUẨN VÀ QUY PHẠM LIÊN QUAN 10
CHƯƠNG 3: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG 10
I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, DÂN CƯ - XÃ HỘI 10
1. Điều kiện tự nhiên 10
2. Kết cấu hạ tầng 11
3. Nguồn nhân lực 12
4. Kinh tế - xã hội 12
II. HIỆN TRẠNG KỸ THUẬT 13
1. Hiện trạng xây dựng 13
2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 13
III. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG 14
CHƯƠNG 4: NỘI DUNG QUY HOẠCH KIẾN TRÚC 15
I. PHÂN TÍCH CHUNG 15
II. QUAN ĐIỂM THIẾT KẾ 15
III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN 15
IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 16
V. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT 17
CHƯƠNG 5: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT 20
I. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT – SAN NỀN 20
1. Các căn cứ cao độ khống chế cho khu vực nghiên cứu 20
2. Nguyên tắc chung 20
3. Lựa chọn giải pháp san nền và cao độ khống chế 20
4. Vật liệu và giải pháp thi công 20
5. Tổng hợp khối lượng công tác san nền 20
II. QUY HOẠCH GIAO THÔNG 21
1. Cơ sở thiết kế 21
2. Nguyên tắc thiết kế 21
3. Giao thông xung quanh dự án 21
4. Giao thông nội bộ 22

5. Kết cấu cho các tuyến đường 23
6. Hệ thống biển báo hiệu giao thông 23
7. Chỉ giới xây dựng 23
8. Chỉ giới đường đỏ 23
9. Chỉ tiêu đạt được 24
10. Tổng hợp khối lượng giao thông 24
III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA 24
1. Cơ sở thiết kế 24
2. Giải pháp thiết kế 24
3. Thống kê khối lượng thoát nước mưa 26
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC 26
1. Cơ sở thiết kế 26
2. Giải pháp thiết kế 26
3. Thống kê khối lượng cấp nước 28
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG 28
1. Cơ sở thiết kế 28
2. Giải pháp thiết kế 28
3. Thống kê khối lượng thoát nước thải và vệ sinh môi trường 30
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN 30
1. Cơ sở thiết kế 30
2. Giải pháp thiết kế 30
VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG 34
1. Cơ sở thiết kế 34
2. Giải pháp thiết kế 34
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC 35
1. Hệ thống hố ga luồn cáp thông tin 35
2. Hệ thống ống luồn cáp thông tin 35
3. Thống kê khối lượng hệ thống thông tin liên lạc 36
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC THỰC HIỆN 36
I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 36
II. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN 36
1. Phân đoạn chuẩn bị đầu tư 36
2. Phân đoạn thực hiện dự án 36
CHƯƠNG 7: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC 37
I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ 37
II. MỤC ĐÍCH VÀ NỘI DUNG 37
1. Mục đích 37
2. Nội dung 37
III. PHẠM VI VÀ GIỚI HẠN ĐÁNH GIÁ 38
IV. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH 38
1. Địa hình 38
2. Môi trường đất, nước và không khí 38
3. Hệ sinh thái 38

4. Hệ thống mạng lưới hạ tầng 38
V. TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC TRIỂN KHAI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỚI MÔI TRƯỜNG 39
1. Trong quá trình xây dựng 39
2. Giai đoạn hoàn thành và khai thác sử dụng 39
VI. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG..... 39
1. Khi triển khai đồ án quy hoạch 39
2. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi đồ án quy hoạch đi vào hoạt động.....40
3. Các biện pháp khác 41
VII. CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG ĐÃ VÀ CHƯA ĐƯỢC GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN 41
1. Các vấn đề đã được giải quyết 41
2. Các vấn đề môi trường chưa được giải quyết 42
VIII. KẾT LUẬN 42
CHƯƠNG 8: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 43

CHƯƠNG 1: GIỚI THIỆU CHUNG

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP QUY HOẠCH

Được ảnh hưởng tích cực bởi các hành lang kinh tế - kỹ thuật - đô thị quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ như QL39A từ QL5 (ngã 3 Phố Nối) qua thành phố Hưng Yên sang tỉnh Thái Bình. QL38 nối từ tỉnh Bắc Ninh sang tỉnh Hà Nam. Cầu Yên Lệnh được thông xe năm 2003, tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đã đưa vị thế của Hưng Yên trở nên quan trọng trong vai trò làm đầu mối giao thông thủy bộ, hành lang giao lưu văn hóa kinh tế xã hội của khu vực Đồng bằng sông Hồng, nhất là thủ đô Hà Nội và cả nước.

Huyện Văn Lâm (cũ) (trước khi sáp nhập tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình) phía Bắc tỉnh Hưng Yên, tiếp giáp huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh về phía Bắc, phía Tây giáp huyện Gia Lâm - thành phố Hà Nội, phía tây nam giáp huyện Văn Giang, phía nam giáp huyện Yên Mỹ và Mỹ Hào (Phố Nối), phía đông giáp huyện Cẩm Giàng - tỉnh Hải Dương. Nơi đây là huyện duy nhất của cả tỉnh Hưng Yên có tuyến đường sắt Hà Nội - Hải Phòng chạy qua, dọc theo quốc lộ 5A đến thị trấn Như Quỳnh thì không song song quốc lộ 5A nữa mà rẽ trái chạy song song với tỉnh lộ 19 Hưng Yên theo hướng đông đi Hải Dương, Hải Phòng. Văn Lâm được coi là cửa ngõ phía đông của thủ đô Hà Nội, là vùng đất giàu tính văn hiến - văn hóa - anh hùng; chịu ảnh hưởng của văn hóa Kinh Bắc, có nhiều di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh tầm cỡ vùng, quốc gia như: Chùa Nôm, Cầu Đà, Chùa Thái Lạc, đền Nguyên phi Ỷ Lan,...hấp dẫn du khách trong và ngoài nước.

Xã Như Quỳnh được thành lập trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thị trấn Như Quỳnh, xã Tân Quang, Lạc Hồng, Trưng Trắc và một phần diện tích tự nhiên, quy mô dân số của xã Đình Dù của huyện Văn Lâm (cũ). Xã Như Quỳnh được kế thừa nhiều lợi thế về cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất và các điều kiện để phát triển kinh tế, xã hội của huyện Văn Lâm. Hiện nay, xã Như Quỳnh đang thu hút các dự án của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trên địa bàn xã đã triển khai thực hiện 189 công trình với 189 công trình với tổng mức đầu tư 2.340 tỷ đồng, trong đó có nhiều dự án trọng điểm của Trung ương, của tỉnh. Bên cạnh phát triển kinh tế, công tác cải cách hành chính, xây dựng chính quyền điện tử, chính quyền số được triển khai đồng bộ. Lĩnh vực văn hoá xã hội, công tác an sinh xã hội cũng được quan tâm.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh đã được Uỷ ban nhân dân huyện Văn Lâm phê duyệt tại Quyết định số 4299/QĐ-UBND ngày 12/12/2011; UBND tỉnh Hưng Yên

phê duyệt điều chỉnh tại các quyết định số: 1188/QĐ-UBND ngày 21/5/2018; Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 và Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 20/11/2020; quy mô lập quy hoạch 66.392,8 m^2. Đồ án quy hoạch là cơ sở pháp lý về quy hoạch xây dựng để triển khai thực hiện dự án đầu tư "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh – Hưng Yên". Dự án đầu tư này đã được UBND tỉnh Hưng Yên cấp giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/04/2012; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 28/08/2013; Điều chỉnh một số nội dung của Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/04/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 28/08/2013 tại văn bản số 70/QĐ-UBND ngày 09/08/2019.

- Tên dự án: Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên.
- Quy mô dự án: 66.392,8 m^2.
- Địa điểm: xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên (địa điểm hiện tại sau khi sáp nhập tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình: xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên)
- Mục tiêu: Xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, xây dựng chung cư, nhà chia lô, biệt thự liền kề để bán, nhà trẻ mẫu giáo.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư nhận thấy ranh giới thực hiện dự án có một số vị trí chồng lấn với hiện trạng sử dụng đất của các khu đất liền kề (khu đất tiểu đoàn cảnh sát cơ động 113, khu đất xưởng sản xuất của Công ty Topcom), ranh giới thực hiện dự án cũng chồng lấn đến mặt đường hiện trạng tiếp giáp dự án (đường giao thông phía trước tiểu đoàn cảnh sát cơ động 113, đường thôn Ngọc Đà về phía chùa Ngọc Đà)

Tại thông báo số 61/TB-UBND ngày 06/03/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên Ý kiến của UBND tỉnh về dự án của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, UBND tỉnh đồng ý chủ trương về điều chỉnh chủ trương đầu tư, chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh tên dự án: Khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh.

Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh là cần thiết để khắc phục chồng lấn ranh giới hiện trạng sử dụng đất và làm cơ sở để điều chỉnh chủ trương đầu tư theo chủ trương được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận, tạo điều kiện thuận lợi để triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh, sớm hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động.

II. TÊN ĐỒ ÁN - CÁC ĐƠN VỊ THAM GIA

1. Tên đồ án

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam.

3. Đơn vị tư vấn

Công ty TNHH Green Archi Việt Nam

III. ĐỊA ĐIỂM VÀ VỊ TRÍ

Phạm vi ranh giới lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Trung đoàn CSCĐ 113 và đường gom CCN Tân Quang;
- Phía Đông Nam giáp: Khu tập thể địa chất và kênh Kiên Thành;
- Phía Tây Bắc giáp: Khu nhà ở Topcom và kênh Kiên Thành;
- Phía Tây Nam giáp: Đường trục thôn Ngọc Đà và chùa Ngọc Đà.

* Diện tích lập quy hoạch khoảng 6,63 ha (66.392,8 m^2).

IV. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Mục tiêu lập quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh được nghiên cứu dựa trên quan điểm:

- Xây dựng khu dân cư mới không tách rời khỏi định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm đến năm 2030 (trước khi sáp nhập tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình) và một số định hướng phát triển quan trọng đã được xác lập theo các dự án đã và đang được lập, phê duyệt. Đề xuất các yếu tố mới trên cơ sở phát triển kinh tế - xã hội toàn diện trong mối quan hệ mật thiết với các vùng xung quanh.
- Phù hợp với hiện trạng, các điều kiện địa hình, điều kiện địa chất, thủy văn và khả năng khai thác quỹ đất.
- Tạo điều kiện phát triển hệ thống hạ tầng dịch vụ, các khu dân cư mới, cải tạo môi trường sinh thái và cải tạo chỉnh trang các khu vực xây dựng hiện tại nhằm phục vụ tốt hơn nhu cầu sử dụng của người dân.
- Đảm bảo phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, tiết kiệm chi phí đầu tư, hạn chế giải phóng mặt bằng; có cấu trúc và quy mô thuận lợi cho việc

hoạch định theo giai đoạn phát triển; xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

- Làm căn cứ pháp lý để triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, kêu gọi đầu tư thu hút nguồn vốn của các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Tạo tiền đề thuận lợi để phát triển đô thị bền vững, đáp ứng được các nhu cầu trước mắt và lâu dài. Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai trong khu vực.

2. Nhiệm vụ lập quy hoạch

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các chủ trương chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền để triển khai đề xuất phương án quy hoạch cho phù hợp;

- Rà soát các quy hoạch, dự án đã đang và sẽ thực hiện để nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và định hướng quy hoạch mới. Nghiên cứu, phát hiện, làm rõ thêm các tiềm năng của khu vực phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nghiên cứu.

- Lập quy định quản lý theo đồ ánđiều chỉnh quy hoạch được phê duyệt

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng

- Điều chỉnh tên gọi và địa điểm lập quy hoạch phù hợp với chủ trương được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 61/TB-UBND ngày 06/03/2025.

  + Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư – Ngọc Đà – Như Quỳnh

  + Địa điểm: xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên

- Điều chỉnh cục bộ cơ cấu sử dụng đất một số vị trí để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất (không điều chỉnh ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch); điều chỉnh ký hiệu lô đất TTTM thành đất TM (giữ nguyên chức năng lô đất văn phòng – dịch vụ thương mại)

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

I. VĂN BẢN PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng

Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Văn Lâm về việc phê duyệt dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh trên địa bàn huyện Văn Lâm;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà -Như Quỳnh số: 1188/QĐ-UBND ngày 21/5/2018; Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 và Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 20/11/2020;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 ngày 10/4/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên; Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 28/08/2013; Văn bản số 70/QĐ-UBND ngày 09/08/2019 điều chỉnh một số nội dung của Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/04/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 28/08/2013;

Căn cứ Thông báo số 61/TB-UBND ngày 06/03/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên Ý kiến của UBND tỉnh về dự án của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm chuyên ngành và các quy định pháp lý khác về quy hoạch xây dựng hiện hành có liên quan.

II. CÁC BẢN VẼ, HỒ SƠ CÓ LIÊN QUAN

- Hồ sơ về quy hoạch chung tỉnh Hưng Yên, các dự án đầu tư xây dựng do chủ đầu tư cung cấp và các điều tra khảo sát thực tế của đơn vị tư vấn lập quy hoạch.
- Đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm đến năm 2030.

- Các số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội liên quan đến khu vực quy hoạch do chủ đầu tư và các nguồn tài liệu của địa phương.
- Các số liệu, tài liệu về khí tượng, thuỷ văn, địa chất và các số liệu khác có liên quan.
- Niên giám thống kê tỉnh Hưng Yên năm 2023.
- Bản đồ hiện khu vực lập quy hoạch.

III. CÁC TIÊU CHUẨN VÀ QUY PHẠM LIÊN QUAN

- Căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch trong Quy hoạch chung tỉnh Hưng Yên & chỉ tiêu đối với đô thị loại IV, quy định:

Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 66.392,8 m2
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 850÷1900 người
- Mật độ xây dựng trung bình toàn khu khoảng: 51 %
- Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu khoảng: 3,6 lần
- Tầng cao tối đa công trình nhà liền kề: 5 tầng
- Chỉ tiêu đất dân dụng trong khu dân cư:

+ Đất đơn vị ở: 20÷45 m2/người
+ Đất công cộng: 3÷5 m2/người
+ Đất cây xanh, TDTT: 1÷3 m2/người
+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 10÷25 m2/người
Tổng: 34÷78 m2/người

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng >15%
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt ≥150 lít/người/ngày đêm
- Tỷ lệ nước sinh hoạt được xử lý 100%, mật độ đường ống đường cống thoát nước chính >5km/km^2
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt ≥ 1.000kWh/người/năm
- Chỉ tiêu về hệ thống thông tin, bưu chính viễn thông: số thuê bao điện thoại bình quân 35 máy/100 dân.

CHƯƠNG 3: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, DÂN CƯ - XÃ HỘI

1. Điều kiện tự nhiên

a) Vị trí địa lý

Xã Như Quỳnh nằm ở phía bắc tỉnh Hưng Yên, có vị trí địa lý: Phía Bắc giáp xã Thuận An của thủ đô Hà Nội, phía Đông giáp xã Lạc Đạo, phía Tây giáp thủ đô Hà Nội và xã Phụng Công, phía nam giáp các xã Nghĩa Trụ và xã Nguyễn Văn Linh.

b) Đặc điểm địa hình

Xã Như Quỳnh có địa hình bằng phẳng, cốt đất cao thấp không đều, độ dốc thoải dần từ tây bắc xuống đông nam, độ cao trung bình từ 3 - 4 mét. Với địa hình như vậy, xã Như Quỳnh vẫn có điều kiện thuận lợi để phát triển sản xuất nông nghiệp, đồng thời có tiềm năng lớn cho đầu tư phát triển công nghiệp.

c) Khí hậu)

Khu vực thuộc vành đai khí hậu nhiệt đới gió mùa, có hai mùa rõ rệt. Mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 10); mùa khô (từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau). Mùa hè chịu ảnh hưởng của gió Đông Nam; mùa đông chịu ảnh hưởng của gió Bắc, Đông Bắc, tốc độ gió trung bình 29m/s, vận tốc gió lớn nhất 40m/s (xảy ra khi có bão). Nhiệt độ trung bình năm 23,3oC, cao nhất trung bình 26,9 oC, thấp nhất trung bình 20,5 oC. Độ ẩm tương đối trung bình năm 86%. Tổng số giờ nắng cả năm 1.600-1.800 giờ. Lượng mưa trung bình hàng năm 1.706mm, lượng mưa cao nhất trong năm 2.466mm, lượng mưa thấp nhất 1.065mm, hầu như không có bão đổ bộ trực tiếp, gió mạnh nhất cấp VIII.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có sông Kiên Thành đi qua nên chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Kiên Thành.

2. Kết cấu hạ tầng

a) Cấp điện

Các tuyến đường dây tải điện và các trạm biến áp trung và hạ thế trên địa bàn huyện đã từng bước được nâng cấp. Đến nay 100% số hộ nông thôn đã có điện.

b) Cấp nước

Đến nay đã có khoảng 92% số hộ được dùng nước sạch, hợp vệ sinh.

c) Thoát nước và vệ sinh môi trường

- Thoát nước mưa: nước mưa theo đường làng, ngõ xóm, đổ ra các ao hồ tự nhiên, ra kênh mương thủy lợi. Cơ bản các tuyến rãnh đã được đầu tư khi làm đường, nhưng do tiết diện mặt cắt nhỏ nên thường tắc không đảm bảo điều kiện thoát nước.

- Thoát nước thải: khu vực chưa có hệ thống thoát và xử lý nước thải riêng mà nước thải sinh hoạt thoát chung với nước mưa ra các ao, hồ, kênh mương và khu vực đồng ruộng lân cận đang là nguyên nhân chính gây ô nhiễm môi trường. Khi khu vực phát triển theo hướng đô thị hóa thì cần phải cải tạo, xây dựng mới các tuyến cống bao để thu gom toàn bộ lượng nước thải về trạm xử lý.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt chủ yếu được đổ ra các hố tạm chưa có biện pháp xử lý triệt để, hoặc đổ ra ven đường giao thông gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan khu vực. Hiện nay, việc nông dân sử dụng ngày càng tăng lượng phân bón và hóa chất bảo vệ thực vật gây nguy cơ ô nhiễm môi trường đất và nước. Việc phát triển làng

nghề không kiểm soát và chăn nuôi manh mún ở các hộ gia đình trong xã cũng là nguyên nhân gây ô nhiễm và khó quản lý, thu gom chất thải.

d) Giao thông

Xã Như Quỳnh nằm ở vị trí phía bắc tỉnh Hưng Yên giáp ranh thủ đô Hà Nội có hệ thống giao thông khá thuận lợi.

Về đường bộ có Quốc lộ 5 con đường huyết mạch nối Hà Nội với Hải Phòng, đường tỉnh 385 từ xã đi tới các xã Đình Dù, Lạc Đạo, Chỉ Đạo, Đại Đồng, Việt Hưng, Lương Tài.

Về đường sắt có tuyến Hà Nội – Hải Phòng đi song song với Quốc lộ 5 (đoạn từ ngã tư Như Quỳnh hướng lên địa phận giáp ranh Hà Nội) và đi song song với tỉnh lộ 385 (đoạn từ ngã tư Như Quỳnh hướng xuống Lạc Đạo)

3. Nguồn nhân lực

Giáo dục và đào tạo: Toàn xã hiện có 07 trường mầm non (có 02 trường tư thục), 03 trường tiểu học, 04 trường THCS độc lập và 02 trường liên cấp TH&THCS, đảm bảo đáp ứng nhu cầu học tập cho học sinh toàn xã. Trường THCS: Số học sinh được xét tốt nghiệp THCS (lần 1) là 425 em, đạt 98,8%. Tỷ lệ học sinh được khen thưởng đạt 35%. Tỷ lệ đỗ vào các trường THPT công lập đạt 73%, trong đó có nhiều em đỗ vào các trường THPT trọng điểm. Trường Tiểu học: Tỷ lệ học sinh lên lớp đạt 99,8%. Tỷ lệ học sinh hoàn thành chương trình Tiểu học vào học lớp 6 đạt 100%.

Ngoài ra, trên địa bàn xã hiện có một số trường đại học, cao đẳng như: Trường Đại học Tài chính - Quản trị kinh doanh, Trường Cao đẳng Asean... góp phần đào tạo nguồn nhân lực cho vùng tỉnh và cả nước trong quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.

4. Kinh tế - xã hội

- Nông nghiệp:

+ Trồng trọt: Tổng diện tích gieo trồng vụ đông xuân 390,99 ha, trong đó diện tích lúa là 65,80 ha đạt 100% so với kế hoạch đề ra. Diện tích lúa năng suất cao là 17,77ha chiếm 27%; lúa chất lượng cao là 48,03ha chiếm 73%; năng suất lúa đạt 65,7 tạ/ha; sản lượng ước đạt 432,31 tấn. Diện tích trồng cây rau mầu các loại là là 164,19ha

+ Chăn nuôi: Theo số liệu đầu năm 2025, Tổng số đàn lợn trên địa bàn xã là 3.250 con; đàn trâu, bò là 258 con; đàn gia cầm là 82.428 con; đàn chó, mèo là 1.361 con

Công nghiệp: Ở đây có khu công nghiệp phố nối A, khu công nghiệp Như Quỳnh... hiện đang phát triển với tốc độ hiện đại nhanh và mạnh, tạo công ăn việc làm cho chục ngàn công nhân của huyện, của vùng hằng năm. Các ngành công

nghiệp nặng chủ yếu như: cơ khí luyện kim, cơ điện, lắp ráp, tái chế kim loại màu....

Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, DVTM và các ngành nghề trên địa bàn tiếp tục duy trì và phát triển. Hoạt động thương mại dịch vụ có nhiều khởi sắc, các dịch vụ như dịch vụ ăn uống, giải khát, dịch vụ làm đẹp, cửa hàng tạp hóa... phát triển. Số cơ sở kinh doanh thường xuyên, ổn định đảm bảo đáp ứng đầy đủ hàng hóa phục vụ nhu cầu đời sống sinh hoạt của nhân dân.

Chương trình phát triển đô thị, chương trình xây dựng nông thôn mới:

Xã Như Quỳnh phấn đấu mục tiêu đạt tiêu chí đô thị loại III, trở thành phường trực thuộc tỉnh Hưng Yên trước năm 2030. Các khu dân cư tiếp tục được rà soát nâng cao chất lượng các tiêu chí đã đạt và cơ bản đạt để có kế hoạch đầu tư và hoàn thiện, nhất là tiêu chí về môi trường và chất lượng môi trường sống; tập trung nguồn lực đầu tư, đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng các công trình động lực phát triển đô thị, các công trình cảnh quan đô thị sớm hoàn thành đưa vào sử dụng, từng bước hoàn thiện các tiêu chí còn yếu, thiếu so với tiêu chuẩn đô thị loại III, IV về Giao thông, cây xanh, cảnh quan, chỉnh trang đô thị..

II. HIỆN TRẠNG KỸ THUẬT

1. Hiện trạng xây dựng

Tổng diện tích lập quy hoạch khu dân cư Ngọc Đà khoảng 66.392,8 m^2.

Quỹ đất bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng để trở thành khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

Hiện trạng, khu đất lập quy hoạch đã hoàn thành san lấp.

2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

Khu vực lập quy hoạch hiện trạng là đất nhà xưởng, đất trống và đất canh tác. Chưa có hệ thống giao thông.

b) Cấp điện

Khu đất quy hoạch dự án hiện tại:

+ Đang có 02 đường dây trên không 35kV (mạch kép lộ 371 & 373 E8.14) đi dọc theo kênh Kiên Thành, chạy giữa khu đất dự án.

+ Đang có trạm biến áp Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam nằm trong khu đất.

c) Cấp thoát nước

Trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước.

Trong khu vực chủ yếu đất nông nghiệp, tiêu thoát nước (thoát nước cho cả khu vực) hiện theo hệ thống mương thủy lợi rồi thoát ra hệ thống sông Kiên Thành.

III. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

Qua nghiên cứu, có thể rút ra những đánh giá chung như sau:

Điểm mạnh:

- Khu đất xây dựng dân cư Ngọc Đà có địa hình bằng phẳng, chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trống và đất nhà xưởng cũ thuận lợi cho quy hoạch chuyển đổi thành đất xây dựng.
- Hệ thống giao thông đối ngoại thuận lợi để liên hệ với các khu chức năng khác.
- Hệ thống điện là hệ thống được đấu nối từ khu vực lân cận.
- Nguồn nhân lực lao động tại địa phương dồi dào, hơn nữa phần lớn đã được qua đào tạo nên trình độ dân trí tương đối cao.
- Khu vực quy hoạch thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng, hiện trạng phải di chuyển không đáng kể, hầu hết đất quy hoạch là đất ruộng, nên kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng không lớn.

Điểm yếu:

- Khu vực quy hoạch có ranh giới nằm hai bên kênh Kiên Thành nên việc liên kết các khu chức năng cần đưa ra phương án hợp lý.
- Ranh giới khu đất méo mó, nhiều góc nhọn nên cần đưa ra nhiều phương án sử dụng đất và hình thức giao thông cho phù hợp.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa có cần phải đầu tư xây dựng mới hoàn toàn nên đòi hỏi kinh phí đầu tư xây dựng lớn.

Cơ hội:

- Tạo động lực phát triển cho khu vực về lĩnh vực nhà ở, thương mại dịch vụ.
- Là cơ hội để cơ cấu lại quỹ đất xây dựng một cách hợp lý và thống nhất với định hướng quy hoạch toàn khu vực.
- Tạo dựng môi trường sống trong sạch, thân thiện với thiên nhiên.
- Tạo dựng một diện mạo kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với các dự án đã và đang trong giai đoạn quy hoạch cũng như Quy hoạch chung xây dựng xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

Thách thức:

- Chuyển đội cơ cấu đất nông nghiệp sang đất xây dựng cần có sự cân nhắc và kế hoạch cơ cấu lao động một cách hợp lý.
- Mật độ dân số tăng, lưu lượng phương tiện tăng lên sẽ là gánh nặng cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Sự phát triển nóng tạo nên sức ép cho môi trường.

CHƯƠNG 4: NỘI DUNG QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

I. PHÂN TÍCH CHUNG

Trên cơ sở nghiên cứu đầy đủ các yếu tố tự nhiên và xã hội có thể tác động lên khu vực dự án, đơn vị tư vấn đưa ra các nhận định như sau:

- Giải pháp Quy hoạch dựa trên các nguyên tắc chung.

+ Xây dựng đô thị đi đôi với phát triển bền vững. Nâng cấp dựa trên sự hài hòa quyền lợi của các bên liên quan;

+ Xây dựng khu đô thị mới hiện đại về không gian sống, thuận tiện về quản lý nhằm đảm bảo quy hoạch chung không bị phá vỡ trong quá trình thực hiện cũng như sử dụng trong tương lai;

+ Phương án quy hoạch phải có tính khả thi cao và xác định giai đoạn đầu tư cụ thể. Mỗi giai đoạn không chỉ mang ý nghĩa nâng cấp đơn lẻ mà còn là một sự phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội, điều kiện sống, bất động sản...v.v.

II. QUAN ĐIỂM THIẾT KẾ

Đồ án quy hoạch khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh tại xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên được thiết kế trên những quan điểm sau:

+ Tuân thủ các tiêu chuẩn và qui phạm của nhà nước về thiết kế và xây dựng đô thị.

+ Tuân thủ quy hoạch chung được phê duyệt.

+ Thiết kế đô thị theo xu thế kiến trúc hiện đại nhưng vẫn đồng bộ được với khu dân cư hiện trạng, ứng dụng những nguyên lý thiết kế đô thị mới, phù hợp với tình hình phát triển của kiến trúc và khoa học thế kỷ 21.

+ Với quan điểm chủ đạo: Xây dựng đô thị trên đất canh tác, hướng tiếp cận chính từ đường 18, gần nút giao với đường QL.5 và đường ĐT.385 nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân, tạo không gian cảnh quan đồng bộ, hợp lý cho khu vực xuyên suốt trong quá trình nghiên cứu và thiết kế. Đơn vị tư vấn luôn hướng đến mục tiêu nâng cao tiện nghi, chất lượng không gian sống cho người dân. Bên cạnh đó yêu cầu thẩm mỹ, tính nhân văn và truyền thống văn hoá của người dân Việt cũng được quan tâm đúng mức nhằm xây dựng một khu đô thị có chất lượng cao, đáp ứng tốt về mọi mặt cho nhu cầu của nhân dân.

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN

Phương án kiến trúc được thiết kế dựa trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt đồng thời mở rộng và phát triển các tuyến không gian đô thị mới nhằm tạo ra một diện mạo đô thị đồng nhất, phù hợp với tổng thể xung quanh và mục tiêu đã đề ra - giải quyết vấn đề nhà ở, cây xanh, công cộng, dịch vụ.

Không gian đô thị khu trung tâm được bố cục dọc theo các tuyến giao thông chính nhằm đạt được sự thuận tiện tối đa về giao thông. Tuy nhiên, phương án kiến trúc ưu tiên nhấn mạnh tuyến giao thông hiện trạng sẵn có và quy hoạch tuyến đường mới ít ảnh hưởng, kết nối thuận tiện nhất tới khu dân cư hiện trạng cũng như các tuyến giao thông xung quanh.

Không gian cây xanh và công cộng được thiết kế theo định hướng phát triển đa dạng kết hợp với sự mềm mại của các tuyến giao thông đi qua vừa đạt được hiệu quả thẩm mỹ - khai thác tính mỹ quan của cảnh quan thiên nhiên vừa sử dụng hiệu quả hình dáng đất. Khu vực này ngoài các nhà liền kề còn bố trí xây dựng các công trình công cộng, công viên - giải trí.

Dọc theo các trục giao thông được bố trí các loại nhà ở liền kề với mật độ cao nhằm tăng hiệu quả kinh tế của dự án. Tại vị trí điểm đầu và điểm cuối các tuyến giao thông mật độ xây dựng nhỏ hơn nhằm tạo ra khoảng mở cần thiết bằng việc xây dựng các khu cây xanh có mật độ xây dựng thấp. Bố trí công trình công cộng, nhà trẻ… đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực. Xây dựng những quy định kiểm soát chiều cao, cốt sàn tầng một, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình và các vật thể kiến trúc khác tạo nên một hình ảnh khu đô thị đồng bộ nhưng không buồn chán.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Tuân thủ Quy hoạch chung tỉnh Hưng Yên và Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện Văn Lâm đến năm 2030. Tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Bổ sung dự báo dân số, định hướng về hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch;
- Tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế, cơ cấu sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm;
- Xây dựng các chức năng, chỉ tiêu sử dụng quỹ đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường;
- Các công trình đầu tư xây dựng trong khu Quy hoạch bao gồm: Vườn hoa cây xanh, nhà ở chia lô, trung tâm thương mại và giữ nguyên đất hiện trạng đang sử dụng... Trong đó loại hình nhà ở chia lô (liền kề) là chủ yếu;

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU CHỈNH)

TT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	SỐ LÔ	TẦNG CAO TỐI ĐA	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TỶ LỆ CHIẾM ĐẤT
I	**ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ**	**LK**	**36.122,4**	**438**	**5**	**90**	**54,4%**
II	**ĐẤT CÂY XANH SD CÔNG CỘNG**	**CX**	**2.508,8**	**-**	**-**	**-**	**3,8%**
III	**ĐẤT THƯƠNG MẠI (VP-TMDV)**	**TMDV**	**1.811,1**	**-**	**6**	**40**	**2,7%**
IV	**TRƯỜNG MẦM NON**	**MN**	**609,0**	**-**	**3**	**40**	**0.9%**
V	**ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC**	**HTKT**	**340,3**	**-**	**2**	**50**	**0.5%**
VI	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**GT**	**24.483,5**	**-**	**-**	**-**	**36.9%**
VII	**ĐẤT HIỆN TRẠNG**		**517,7**	**-**	**-**	**-**	**0.8%**
	Đất an ninh(hiện trạng)	**AN-HT**	201,1	-	-	-	-
	Đất giao thông (hiện trạng)	**GT-HT**	144,8	-	-	-	-
	Đất công trình sản xuất công nghiệp (hiện trạng)	**SX-HT**	171,8	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG		**66.392,8**	**-**	**-**	**-**	**100.0%**

- Tổ chức trục phố kết hợp linh hoạt giữa các chức năng ở, làm việc, nghỉ ngơi tạo mức độ tiện nghi cho toàn bộ khu vực;

- Phần lớn các dãy nhà đều có hướng đón gió tốt. Các chỉ tiêu về diện tích được tuân thủ theo đúng quy định và nhiệm vụ thiết kế;

- Dãy nhà ở chia lô có vị trí hợp lý, tận dụng được các trục đường chính chạy qua khu vực, tạo lợi thế đầu tư và hiệu quả kinh tế cao;

- Đề xuất được khu công viên tập trung, kết hợp với khu cây xanh tại nút giao trục giao thông tạo nên một lõi sinh hoạt cộng đồng giữa trung tâm khu dân cư và làm thoáng khoảng nhìn tại các nút giao thông. Những khu cây xanh này vừa đảm bảo bán kính phục vụ, vừa tạo sự kết nối chặt chẽ giữa khu vực nhà ở liền kề, công cộng, nhà trẻ trong khu vực.

V. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

- Diện tích đất: 66.392,8 m^2

- Diện tích giao thông kí hiệu là GT có diện tích là: 24.483,5 m^2 chiếm 36,9% trong toàn bộ diện tích lập quy hoạch. (Điều chỉnh cục bộ: giảm so với cơ cấu sử dụng đất phê duyệt 2020 là 76.90m2)

- Đất cây xanh sử dụng công cộng có kí hiệu là CX có diện tích là: 2.508,8 m^2 chiếm 3,8%. (Điều chỉnh cục bộ:giảm so với cơ cấu sử dụng đất phê duyệt năm 2020 là 35m2). Tổ chức xây dựng các vườn hoa trong khu nhà ở để tạo dựng một không gian ở vừa đạt được thẩm mỹ vừa đảm bảo được cuộc sống của người dân trong khu vực. Ưu tiên trồng các loại cây có bóng mát, cây hoa và cây bụi tạo vẻ đẹp cho khu ở.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Số lô chia	Mật độ XD	Tầng cao	HS Sdđ	Tỷ lệ
			(m^2)	(lô)	Tối đa (%)	tối đa	tối đa (Lần)	(%)
1	**Nhà liền kề**	LK-01	1.303,6	16	100	5	5	1,96
2	**Nhà liền kề**	LK-02	2.469,8	26	90	5	4,5	3,72
3	**Nhà liền kề**	LK-03	1.745,5	22	90	5	4,5	2,63
4	**Nhà liền kề**	LK-04	2.528,4	30	90	5	4,5	3,81
5	**Nhà liền kề**	LK-05	3.903,6	49	90	5	4,5	5,88
6	**Nhà liền kề**	LK-06	831,2	10	90	5	4,5	1,25
7	**Nhà liền kề**	LK-07	1.807,9	21	90	5	4,5	2,72
8	**Nhà liền kề**	LK-08	2.073,6	26	90	5	4,5	3,12
9	**Nhà liền kề**	LK-09	1.603,7	23	90	5	4,5	2,42
10	**Nhà liền kề**	LK-10	3.774,8	45	90	5	4,5	5,69
11	**Nhà liền kề**	LK-11	3.475,5	46	90	5	4,5	5,23
12	**Nhà liền kề**	LK-12	3.902,1	43	90	5	4,5	5,88
13	**Nhà liền kề**	LK-13	1.247,7	14	90	5	4,5	1,88
14	**Nhà liền kề**	LK-14	753,2	10	90	5	4,5	1,13
15	**Nhà liền kề**	LK-15	3.250,8	38	90	5	4,5	4,90
16	**Nhà liền kề**	LK-16	687,6	9	90	5	4,5	1,04
17	**Nhà liền kề**	LK-17	763,4	10	90	5	4,5	1,15
19	**Cây xanh**	CX-01	495,3	-	-	-	-	0,75
20	**Cây xanh**	CX-02	685,7	-	-	-	-	1,03
21	**Cây xanh**	CX-03	231,5	-	-	-	-	0,35
22	**Cây xanh**	CX-04	417,4	-	-	-	-	0,63
23	**Cây xanh**	CX-05	528,7	-	-	-	-	0,80
24	**Cây xanh**	CX-06	150,2	-	-	-	-	0,23
25	**Đất thương mại (VP-TMDV)**	TMDV	1.811,1	-	40	6	2,4	2,73
26	**Đất mầm non**	MN	609,0	-	40	3	1,2	0,92
27	**Đất HTKT khác**	HTKT	340,3	-	50	2	1	0,51

28	**Đất giao thông**		24.483,5	-	-	-	-	36,88
29	**Đất an ninh hiện trạng**		201,1	-	-	-	-	0,30
30	**Đất sản xuất hiện trạng**		171,8					0,26
31	**Đất giao thông hiện trạng**		144,8	-	-	-	-	0,22
	Tổng cộng		**66.392,8**					**100,00**

➢ Những chỉ tiêu đất ở

- Diện tích đất ở Liền kề kí hiệu LK có diện tích: 3,6122 ha (36.122,4m^2) (Điều chỉnh cục bộ: giảm so với cơ cấu sử dụng đất phê duyệt 2020 là 405.8m2)
- Quy mô dân số:
  - Tổng số dân: 1.752 người
  - Số người trung bình: 4 người/ hộ
  - Số hộ: 438 hộ
  - Chỉ tiêu đất ở: 38 m^2/ người
- Nhà ở chia lô: 05 tầng; tầng 1 cao 3,9 m; tầng 2: cao 3,6 m; tầng 3 trở lên cao 3,3m.
- Đối với lô đất có diện tích (50 - 74 m2/căn) mật độ xây dựng tối đa 100%. Đối với lô đất có diện tích 75 m2/căn mật độ xây dựng tối đa 90%. Đối với lô đất có diện tích 100 m2/căn trở lên mật độ xây dựng tối đa 75%. Đối với lô đất có diện tích (300 – 500 m2/căn) mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Đất thương mại (chức năng văn phòng kết hợp TMDV) có kí hiệu là TMDV với diện tích 1.811,1 chiếm 2,73% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa là 6 tầng.
- Trường mầm non kí hiệu MN với diện tích 609,0m^2 chiếm 0,92% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa là 3 tầng.
- Đất CT hạ tầng kỹ thuật khác kí hiệu HTKT có diện tích 340,3m^2 chiếm 0,51%, tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng 50%. Trong khu hạ tầng kỹ thuật gồm nhà điều hành, cụm lắng lọc, hệ thống bể, cụm bể xử lý, tập chung nước thải... nhà chứa hóa chất.
- Đất hiện trạng (điều chỉnh cục bộ) bổ sung chức năng đất.

+ Đất an ninh (hiện trạng) kí hiệu là AN-HT với diện tích 201,1m2.

+ Đất giao thông (hiện trạng) kí hiệu là GT-HT với diện tích 144,8m2

+ Đất công trình sản xuất công nghiệp (hiện trạng) kí hiệu là SX-HT với diện tích 171,8m2

CHƯƠNG 5: QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT – SAN NỀN

1. Các căn cứ cao độ khống chế cho khu vực nghiên cứu

+ Căn cứ vào cao độ mặt đường hoàn thiện đường nhựa phía Đông Bắc đoạn giáp với dự án và cao độ của hệ thống đường giao thông khu vực.

+ Căn cứ vào điều kiện thuỷ văn của khu vực.

2. Nguyên tắc chung

Quy hoạch san nền khu đất được thiết kế dựa trên nguyên tắc sau:

- Cao độ san nền đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, không bị ảnh hưởng bởi ngập úng.

- Cao độ san nền các lô đất đảm bảo liên hệ thuận tiện với mạng lưới giao thông bên ngoài và phù hợp cao độ khống chế khu vực.

3. Lựa chọn giải pháp san nền và cao độ khống chế

Giải pháp san nền được thực hiện theo quy hoạch kiến trúc, đảm bảo thoát nước nhanh nhất, hướng thoát nước từ trong lô đất ra phía đường.

Đào, đắp theo tiêu chuẩn thiết kế thi công và nghiệm thu công tác đất và công trình bằng đất TCVN 4447: 2012.

Đắp bờ chắn đất tạm khi thi công ranh giới san nền khi cao độ san nền cao hơn cao độ tự nhiên phía ngoài.

Khu vực quy hoạch hiện nay là vườn cây ăn quả và nhà xưởng cũ, có địa hình khá bằng phẳng cốt cao độ trung bình (+5.00÷+5.80)m.

Phía Đông Bắc có cao độ tim đường nhựa dao động (+5.75 ÷ +5.85)m.

Phía Nam có cao độ tim đường bê tông xi măng (đường trục xã Tân Quang) +5.65m.

Cao độ san nền thiết kế phạm vi xây dựng nhà ở thiết kế có cao độ: (+5.50÷5.90), bằng cao độ mép vỉa hè hoàn thiện.

4. Vật liệu và giải pháp thi công

Trước khi san nền cần tiến hành dọn dẹp mặt bằng và bóc lớp hữu cơ trên bề mặt phạm vi nền, mặt đường, chiều dày bóc hữu cơ trung bình là 0,30m. Lượng đất hữu cơ này sẽ được đắp bù vào các khu vực cây xanh.

Khu vực ao, mương sẽ bóc lớp bùn đáy ao trước khi đắp nền.

5. Tổng hợp khối lượng công tác san nền

Khối lượng san nền các ô đất được tính theo phương pháp lưới ô vuông:

STT	HẠNG MỤC CÔNG VIỆC	KHỐI LƯỢNG
1	Diện tích đào hữu cơ (m2)	39.861,00
2	Diện tích đắp cát san nền (m2)	39.861,00

4	Khối lượng đào đất hữu cơ 30cm (m3)	11.958,30
5	Khối lượng đắp cát san nền(m3)	17.139,40
6	KL đắp cát san nền tính cả đắp bù đào hữu cơ (m3)	29.097,70

II. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

1. Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng;

Tiêu chuẩn thiết kế đường ôtô TCVN 4054 - 2005;

Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị TCVN 4449-87;

Quy phạm kỹ thuật thiết kế đường phố, đường, quảng trường đô thị 22TCN 104-2007;

Tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm: 22-TCN-211-2006;

Số liệu khảo sát địa hình khu vực xây dựng công trình;

Các dự án, tài liệu, số liệu có liên quan.

2. Nguyên tắc thiết kế

Mạng lưới đường trong khu vực quy hoạch được thiết kế sao cho khả năng khai thác đất đai hiệu quả, tiết kiệm kinh phí đầu tư xây dựng, kết nối thuận lợi với đường giao thông đối ngoại song không làm ảnh hưởng tới khả năng thông xe và an toàn của các phương tiện lưu thông cũng như bảo đảm yêu cầu về cảnh quan, môi trường và tính chất, chức năng của khu vực.

Khớp nối thống nhất với các dự án xây dựng tuyến giao thông đã và đang triển khai xung quanh.

Xác định từ đường chính khu vực tới cấp nội bộ, từ đường khu vực tới đường nhóm nhà ở.

Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đường trong khu vực nghiên cứu, tạo thành hệ thống giao thông đồng bộ, phục vụ tốt nhất cho nhu cầu sử dụng các lô đất theo từng chức năng, cũng như đảm bảo yêu cầu giải quyết các sự cố.

Kết hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị, gắn kết không gian, hình thành các trục, tuyến, điểm thẩm mỹ tạo hiệu quả thị giác tốt nhất đối với cảnh quan không gian khu vực.

3. Giao thông xung quanh dự án

Phía Đông Bắc giáp đường nhựa Bm=10,50m. Phía Nam giáp với đường bê tông trục xã Tân Quang Bm=5,50m.

4. Giao thông nội bộ

Đường giao thông nội bộ được phân chia dự án làm các phân lô theo các trục từ Đông - Bắc xuống Tây-Nam, từ Tây - Bắc xuống Đông - Nam. Tổng chiều dài đường giao thông nội bộ L=2167,0m, được phân chia ra làm 7 mặt cắt đường.

Có 7 dạng mặt cắt ngang đường điển hình chính.

+ Đường nối các khu: Mặt cắt 1-1:
Chỉ giới đường đỏ 12,00m.
Chiều rộng mặt đường Bm=6,00m.
Chiều rộng vỉa hè 3,00m + 3,00m.
Chiều dài áp dụng mặt cắt 1-1. L=896,00m
+ Đường nối các khu dân cư: Mặt cắt 2-2:
Chỉ giới đường đỏ 10,00m.
Chiều rộng mặt đường Bm=6,00m.
Chiều rộng vỉa hè 1,00m + 3,00m.
Chiều dài áp dụng mặt cắt 2-2. L=243,00m.
+ Đường nối các khu dân cư: Mặt cắt 3-3:
Chỉ giới đường đỏ 11,00m.
Chiều rộng mặt đường Bm=6,00m.
Chiều rộng vỉa hè 3,00m + 2,00m.
Chiều dài áp dụng mặt cắt 3-3. L=418,00m.
+ Đường nối các khu dân cư: Mặt cắt 4-4:
Chỉ giới đường đỏ 13,00m.
Chiều rộng mặt đường Bm=7,00m.
Chiều rộng vỉa hè 3,00m + 3,00m.
Chiều dài áp dụng mặt cắt 4-4. L=41,00m.
+ Đường nối các khu dân cư: Mặt cắt 5-5:
Chỉ giới đường đỏ 15,00m.
Chiều rộng mặt đường Bm=9,00m.
Chiều rộng vỉa hè 3,00m + 3,00m.
Chiều dài áp dụng mặt cắt 5-5. L=425,00m.
+ Đường nối các khu dân cư: Mặt cắt 6-6:
Chỉ giới đường đỏ 13,00m.
Chiều rộng mặt đường Bm=9,00m.
Chiều rộng vỉa hè 3,00m + 1,00m.
Chiều dài áp dụng mặt cắt 6-6. L=122,00m.
+ Đường nối các khu dân cư: Mặt cắt 7-7:
Chỉ giới đường đỏ 15,50m.

Chiều rộng mặt đường Bm=7,50m.

Chiều rộng vỉa hè 4,00m + 4,00m.

Chiều dài áp dụng mặt cắt 7-7. L=22,00m.

5. Kết cấu cho các tuyến đường

- Lựa chọn cấp hạng: dựa theo tính chất của các tuyến đường.

- Lựa chọn cấp đường như sau:

Loại kết cấu áo đường mềm. Cấp áo đường A1, mặt đường bê tông nhựa chặt, trị số mođul đàn hồi kết cấu áo đường yêu cầu Eyc=120Mpa (bảng 3.1 22TCN 211- 06).

Cấp áo đường A1- mặt đường bê tông nhựa chặt, dốc ngang phần xe chạy: 2%;

- Kết cấu vỉa hè:

Vỉa hè dốc ngang về phía lòng đường i=1,50%.

Hè đường được lát gạch b-lốc tự chèn trên lớp đệm cát vàng dày 10cm.

Trên vỉa hè bố trí trồng cây xanh bóng mát cự ly (6-10)m/1cây nhóm cây bóng mát có tán lá rộng như sấu, bằng lăng, hoa sữa, phượng vĩ v.v.

Bó vỉa dùng loại BTXM200#, kiểu vát thuận tiện cho việc dắt xe từ đường lên vỉa hè. Cao độ mặt bó vỉa cao hơn cao độ mặt đường hoàn thiện (15÷18)cm.

Rãnh tam giác BTXM200# rộng (25÷30)cm, dốc về phía cửa thu.

6. Hệ thống biển báo hiệu giao thông

Lắp đặt các biển báo hiệu giao thông, kẻ các vạch phân làn đường, vạch tim đường theo quy định của tiêu chuẩn báo hiệu đường bộ QCVN41: 2016/BGTVT.

Tại các nút giao bố trí các biển báo chỉ dẫn theo quy chuẩn báo hiệu đường bộ.

Trên mặt đường bố trí các vạch kẻ đường (vạch tim, vạch dành cho người đi bộ v.v.) theo quy định.

7. Chỉ giới xây dựng

Chỉ giới xây dựng các tuyến đường là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất và phân cấp hạng tuyến đường.

(Ghi chú: xem bản vẽ Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng).

8. Chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các trắc ngang điển hình được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch giao thông.

Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ của các trục giao thông trong khu vực nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ các tọa độ tim đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường. Thứ tự cắm

mốc quy hoạch cho các tuyến đường lớn trước, các tuyến nhỏ sau, tuyến đường trục chính trước, các tuyến đường giữa các khu sau.

9. Chỉ tiêu đạt được

Tổng diện tích đất quy hoạch: 6,639 ha

Tổng diện tích đường giao thông: 24,603 m^2

Tỷ lệ đất giao thông: 37,05%

10. Tổng hợp khối lượng giao thông

TT	Mặt cắt	Chiều dài tuyến	Chiều rộng hè trái	Chiều rộng mặt đường	Chiều rộng hè phải	Diện tích
		(m)	(m)	(m)	(m)	(m2)
1	1-1	896,00	3,00	6,00	3,00	10.752,00
2	2-2	243,00	1,00	6,00	3,00	2.430,00
3	3-3	418,00	3,00	6,00	2,00	4.598,00
4	4-4	41,00	3,00	7,00	3,00	533,00
5	5-5	425,00	3,00	9,00	3,00	6.375,00
6	6-6	122,00	3,00	9,00	1,00	1.586,00
7	7-7	22,00	4,00	7,50	4,00	341,00

III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

1. Cơ sở thiết kế

- Tiêu chuẩn thiết kế mạng lưới thoát nước ngoài nhà : TCXD 7957 – 2008;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXD 01: 2008/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN07: 2010/BXD.

2. Giải pháp thiết kế

a) Phương án thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải
- Các tuyến cống được vạch theo hướng đi là ngắn nhất để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng sau này.

b) Giải pháp thoát nước

Đối với các tuyến đường chính trong khu quy hoạch bố trí cống thoát nước tròn ly tâm đường kính từ D400 đến D600. Bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách trung bình 30-40m một hố.

Độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu i=1/d, độ đầy tính toán bằng 1.

c) Phân chia lưu vực thoát nước mưa

Toàn bộ lượng nước mưa được đấu nối vào sông Kiên Thành chạy qua dự án.

d) Tính toán hệ thống thoát nước mưa

Tính toán lưu lượng nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:

Q = φ×q×F (l/s)

Trong đó:

φ : Hệ số dòng chảy

Q: lưu lượng nước tính toán

F: Diện tích lưu vực thoát nước (ha)

q: cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

Cường độ mưa tính toán được tính theo công thức:

$$q = \frac{(20+b)^n . q_{20}(1+Cl.gP)}{(1+b)^n}$$

Trong đó:

q: Cường độ mưa tính toán

q20,b,c,n : Hệ số phụ thuộc khí hậu địa phương

Số liệu Hưng yên (b=18.32 C=0.2513 n=0.8158 q20=280.7)

P: chu kỳ lặp lại trận mưa. Lấy P = 1 năm với các tuyến chính

t: Thời gian mưa

Việc tính toán thủy lực để tìm ra kích thước cho hệ thống cống thoát nước mưa dựa theo công thức Maning :

$$Q_{tt} = \frac{1}{n} \text{ x W x } R^{2/3} \text{ x } i^{1/2} \ (m^3/s)$$

Trong đó :

n: Hệ số nhám của vật liệu làm cống

W: Diện tích mặt cắt ướt tại điểm tính toán

R: Bán kính thủy lực của cống

i: Độ dốc thủy lực của cống.

Cống cho thoát nước mưa đều dùng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn bằng phương pháp ly tâm có miệng bát hoặc âm dương cuốn dây đay tẩm Bitum bên ngoài trát vữa Amiang. Toàn bộ tuyến cống đặt trên gối đỡ bằng BTCT.

Ga cho cống dùng các loại ga như: Ga thu nước mưa bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường và giếng thăm tường xây gạch, đáy BT, nắp bằng BTCT. Cửa xả xây bằng đá hộc vữa xi măng.

3. Thống kê khối lượng thoát nước mưa

STT	QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Cống BTCT D300	m	280
2	Cống BTCT D400	m	1280
3	Cống BTCT D600	m	330
4	Đế cống BTCT D300	Cái	560
5	Đế cống BTCT D400	Cái	2560
6	Đế cống BTCT D600	Cái	660
7	Hố ga thăm thu kết hợp	Cái	61
8	Hố thu nước mưa	Cái	46
9	Cửa xả D600+400	Cái	05+01

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế

Tiêu chuẩn 2622-1995 phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình;

Tiêu chuẩn 6379-1998 Thiết bị chữa cháy, trụ nước chữa cháy, yêu cầu kỹ thuật;

Tiêu chuẩn thiết kế mạng lưới cấp nước ngoài nhà: TCXDVN 33 – 2006;

Cấp nước bên trong – tiêu chuẩn thiết kế : TCVN 4513 – 1988;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN07: 2010/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN06: 2010/BXD.

2. Giải pháp thiết kế

a) Nguồn nước

Nguồn cấp nước cho dự án được quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước sạch của khu vực.

b) Phương án cấp nước

Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước kết hợp: cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường.

Các tuyến ống dẫn chính được thiết kế mạng vòng. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.7 m (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và trị trí van, tê, cút có bố trí gối đỡ BTCT. Tại các vị trí ống qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ ống.

Mạng phân phối là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng phân phối này chủ yếu là mạng cụt, tại những điểm đấu nối với

đường ống thuộc mạng vận chuyển đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

c) Giải pháp thiết kế, tính toán

Khu vực quy hoạch được chia làm 438 lô cho đất nhà liền kề và biệt thự. Dự kiến trung bình có khoảng 4 người /1hộ tổng số nhân khẩu khoảng 1760 người.Căn cứ vào hiện trạng về kinh tế - xã hội và mức độ phát triển của khu vực áp dụng theo tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới bên ngoài công trình TCXDVN 33:2006 chọn tiêu chuẩn dùng nước là 150 l/ng.ngđ.

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

TT	Các nhu cầu cấp nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Lưu lượng *(m^3/ngđ)*
1	Nhu cầu cấp nước sinh hoạt:	*1760người*	*150 (l/ng.ngđ)*	**264**
2	Trung tâm thương mại + nhà trẻ	2420x7x0,5 m2 sàn	*3(l/m2)*	**26**
3	Nhu cầu cấp nước tưới cây, rửa đường			**14,6**
	Cây xanh	*2.543(m2)*	*3,0 (l/m2)*	7,6
	Diện tích đường	14.000 *(m2)*	*0,5 (l/m2)*	7,0
4	Nước thất thoát, rò rỉ		10%(1+2+3)	**30,4**
5	Tổng nhu cầu cấp nước		1+2+3+4	**335**

- Tổng nhu cầu cấp nước trung bình ngày là : $Q_{ngàyTB}$ = 335 (m3/ngđ)

Chọn hệ số điều hòa $K_{ngày}$=1,2; $K_{giờ}$=2,40

- Lưu lượng ngày dùng nước lớn nhất:

$Q_{ngàymax} = Q_{ngàyTB}$ x $K_{ngày}$ = 335x1,2=400(m3/ngđ)

- Lưu lượng giờ dùng nước lớn nhất:

$Q_{giờmax} = (Q_{ngày\ max}$ x $K_{giờ}$)/24= (400x2,4)/24=40(m3/h)=11,1(l/s)

Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Dự án có diện tích 6.65 (ha), có số dân khoảng 1760 người số lượng đám cháy cho toàn bộ khu vực là hai đám cháy với lưu lượng 15 (l/s). Bố trí 08 họng cứu hỏa cung cấp nước chữa cháy cho dự án khoảng cách các trụ cứu hỏa 100-120m ưu tiên đặt tại các vị trí ngã 3, ngã 4 trên trục đường chính.

Lượng nước dự trữ phục vụ cho yêu cầu cấp nước cứu hỏa :

W_{cc}= 3,6x15x3x2= 324m3

Trong đó :

W_{cc} : Lượng nước dự trữ phục vụ cứu hỏa (m3)

q_{cc} : Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy (q_{cc} = 15 l/s)

t : thời gian cấp nước cứu hoả (t = 3h)

n: số đám cháy xảy ra đồng thời (n = 2)

Ống cấp nước dùng trong dự án là ống HDPE PN10, đường ống và phụ kiện đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn iso 9001:2000.

3. Thống kê khối lượng cấp nước

STT	QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Ống HDPE - D140	m	290
2	Ống HDPE - D110	m	470
3	Ống HDPE – D75	m	170
4	Ống HDPE – D63	m	1630
5	Ống HDPE – D50	m	560
6	Họng cứu hỏa	Cái	08

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

1. Cơ sở thiết kế

- Tiêu chuẩn thiết kế mạng lưới thoát nước ngoài nhà : TCXD 7957 – 2008;
- Thoát nước bên trong - tiêu chuẩn thiết kế : TCVN 4474 – 1987;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXD 01: 2008/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN07: 2010/BXD.

2. Giải pháp thiết kế

a) Phương án thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa.

b) Giải pháp thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng cống PVC D200 và cống BTCT D300 sau đó được đấu nối vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch. Hiện trạng khi đường ống thoát nước thải khu vực chưa xây dựng toàn bộ nước thải sẽ được xả vào kênh hiện trạng phía Tây dự án.
- Độ dốc của cống thoát nước được thiết kế sao cho vận tốc nước thải đủ lớn để đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống và không nhỏ hơn 1/D (D: đường kính của cống thoát nước).
- Giải quyết rác thải vệ sinh môi trường bằng cách: Đặt các thùng rác nhỏ tại những vị trí có nhiều rác, khoảng cách giữa các thùng trung bình là 50m/thùng sau

đó rác được thu gom bằng xe chở rác tại theo giờ cố định vận chuyển rác đến bãi tập kết rác.

Giải pháp thiết kế, tính toán:

Lưu lượng nước thải:

Lưu lượng nước thải được thu gom bằng 100% tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt:

$Q_{thải\ tb}$ = 100%. $Q_{cấpsh\ tb}$=80%.(264+26)=290(m3/ngđ).

Chọn công suất trạm xử lý nước thải là 300 m3/ngđ

Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước thải:

Tính toán thủy lực các tuyến cống:

Đường kính cống thoát nước được tính trên cơ sở công thức thủy lực cơ bản như sau:

Q = W x v (l/s)

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (l/s)

W: Diện tích mặt cắt ướt của dòng chảy (m2)

v: Vận tốc dòng chảy trung bình (m/s)

v=c x R x i

Trong đó:

R: Bán kính thủy lực phụ thuộc vào dạng tiết diện cống (m)

i: Độ dốc cống xác định theo độ dốc kinh tế.

c: Hệ số sêdi liên quan đến độ nhám của thành cống và bán kính thủy lực xác định theo công thức:

$c = \frac{1}{n} \times R^y$

Trong đó :

y: hàm số của độ nhám và bán kính thủy lực

$y=2.5n^{1/2}-0.13-0.75R^{1/2}(n^{1/2}-0.1)$

n: Độ nhám thành cống , n= 0.0138 đối với cống bằng bê tông

R: Bán kính thủy lực.

Lượng chất thải rắn đô thị phát sinh trung bình trong một năm:

$M_{rác}$ = 1760x0,9x365=578000(kg/năm)= 578 (tấn/năm)

Lượng chất thải rắn đô thị thu gom trung bình trong một năm:

M_{tgom} = 578x0,9=520(tấn/năm)

3. Thống kê khối lượng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

STT	QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Ống nhựa uPVC D200	m	2350
2	Cống BTCT D300	m	450
3	Gối đỡ cống BTCT D300	m	900
4	Hố ga	Cái	134
5	TXL nước thải 300 m3/ngđ	Bộ	01
6	Cửa xả	Cái	01

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN

1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy hoạch xây dựng QCXDVN 01: 2008/BXD;
- 11-TCN 18-2006: Quy phạm trang bị điện (Phần I: Quy định chung)
- 11-TCN 19-2006: Quy phạm trang bị điện (Phần II: Hệ thống đường dẫn điện)
- 11-TCN 20-2006: Quy phạm trang bị điện (Phần III: Bảo vệ và tự động)
- 11-TCN 21-2006: Quy phạm trang bị điện (Phần IV: Thiết bị phân phối và tự động)
- Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện theo tiêu chuẩn : TCVN 4756:1989;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN07: 2010/BXD.
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành luật Điện lực về an toàn điện
- Tiêu chuẩn kỹ thuật Quốc gia TCVN 5847:2016 về Cột điện bê tông cốt thép ly tâm
- Tiêu chuẩn kỹ thuật lựa chọn thiết bị thống nhất trong Tổng công ty Điện lực miền Bắc (Quy định tạm thời) ngày 03/02/2016

2. Giải pháp thiết kế

2.1. Nhu cầu phụ tải điện của dự án

Theo quy hoạch khu dân cư có 438 lô nhà ở liền kề, 1 nhà trẻ, 1 khu hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD, chỉ tiêu cấp điện khu nhà liền kề là 3 kW/hộ, chỉ tiêu cấp điện khu biệt thự là 5kW/hộ.
Từ số liệu quy hoạch, tính toán nhu cầu phụ tải khu vực như sau:

TT	Tên phụ tải	Quy mô (Số hộ, F sàn)	Suất phụ tải	Đơn vị	Số tầng	Ptt (kW)	CS dự phòng (%)	Mật độ XD (%)	Stt (kVA)	Công suất cần (kVA)
1	Nhà LK-01	16	3	kW/hộ		56,16	30%		62,40	829,74
2	Nhà LK-02	26	3	kW/hộ		91,26	30%		101,40	
3	Nhà LK-03	22	3	kW/hộ		77,22	30%		85,80	
4	Nhà LK-04	30	3	kW/hộ		105,30	30%		117,00	
5	Nhà LK-05	49	3	kW/hộ		171,99	30%		191,10	
6	Nhà LK-06	10	3	kW/hộ		35,10	30%		39,00	
7	Nhà LK-07	21	3	kW/hộ		73,71	30%		81,90	
8	Nhà LK-08	26	3	kW/hộ		91,26	30%		101,40	
9	Nhà LK-18	7	3	kW/hộ		24,57	30%		27,30	
10	HTKT	340,3	0,03	kW/m2	2	11,94	30%	50%	17,06	
11	Tủ CS-01	31	0,12	kW/bóng		4,84	30%		5,37	
12	TTTM	2470,6	0,03	kW/m2	7	269,79	30%	50%	299,77	
13	Nhà LK-09	23	3	kW/hộ		80,73	30%		89,70	934,44
14	Nhà LK-10	45	3	kW/hộ		157,95	30%		175,50	
15	Nhà LK-11	46	3	kW/hộ		161,46	30%		179,40	
16	Nhà LK-12	43	3	kW/hộ		150,93	30%		167,70	
17	Nhà LK-13	14	3	kW/hộ		49,14	30%		54,60	
18	Nhà LK-	10	3	kW/hộ		35,10	30%		39,00	

	14									
19	Nhà LK-15	38	3	kW/hộ		133,38	30%		148,20	
20	Nhà LK-16	9	3	kW/hộ		31,59	30%		35,10	
21	Nhà LK-17	10	3	kW/hộ		35,10	30%		39,00	
22	Tủ CS-02	36	0,12	kW/bóng		5,62	30%		6,24	
TỔNG		**3286,9**				**1848,5**			**2063,9**	**1764,2**

Căn cứ kết quả tính toán, tổng công suất tính toán cho khu vực là 2044,4kVA. Phân chia phụ tải như sau:

+ Các khu nhà liền kề LK-01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08, 18, Hạ tầng kỹ thuật, tủ chiếu sáng số 1 có nhu cầu phụ tải bằng 829,74kVA. Các phụ tải này được cấp điện bằng 01 trạm biến áp công suất 1000kVA. Đặt tên là trạm biến áp (TBA) T1.

+ Các khu nhà liền kề LK-09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16, 17 và tủ chiếu sáng số 2 có nhu cầu phụ tải điện là 934,44kVA được cấp điện bằng 01 trạm biến áp công suất 1000kVA. Đặt tên là trạm biến áp (TBA) T2.

- ***Vị trí của trạm biến áp***

+ Trạm biến áp T1 được đặt tại khu đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT)

+ Trạm biến áp T2 được đặt tại khu cây xanh CX-04

2.2. Nguồn điện

Nguồn điện lấy từ mạng lưới phân phối điện tỉnh Hưng Yên.

- TBA T1 được cấp nguồn từ đường dây 35kV lộ 371 E28.17 (cột 101)
- TBA T2 được cấp nguồn từ đường dây 35kV lộ 373 E28.17 (cột 102)

2.3. Phương án quy hoạch mạng lưới điện

a. Quy hoạch mạng lưới điện trung thế 35kV

**** Phần di chuyển đường điện:***

- Hiện nay trong khu đất dự án đang có 02 tuyến đường dây 35kV đi dọc theo sông Kiên Thành, nằm giữa khu đất. Để đảm bảo hành lang tuyến điện, cần thiết phải di chuyển cột điện số 100, dịch chuyển đoạn tuyến từ cột 99° đến cột 101
- Trồng mới cột điện số 103A, đồng thời hạ ngầm đường dây trên không từ cột 103A đến cột 104 để đảm bảo hành lang an toàn.
- Tháo dỡ trạm biến áp Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Công nghệ Việt Nam, tận dụng đường điện trên không hiện có để cấp điện cho TBA T1

**** Phần cáp ngầm xây dựng mới:***

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm cấp điện cho các trạm biến áp Số 1 và Số 2 thuộc dự án. Các tuyến cáp xây mới được đi ngầm, dọc theo các hè đường quy hoạch

b. Quy hoạch mạng lưới điện hạ thế 0,4kV

Các hộ được lấy điện trực tiếp từ trạm biến áp của khu quy hoạch thông qua các tuyến cáp ngầm đi dưới vỉa hè. Tiết diện các đường cáp cấp cho các lô nhà không những phải đảm bảo dòng điện cho phép mà còn tính đến tổn thất điện áp đảm bảo nhỏ hơn 5%.

+ Kết cấu đường dây 0,4kV: Dạng cáp ngầm. Tuyến cáp đi dọc theo các hè đường quy hoạch

+ Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6-1kV có tiết diện từ 25mm^2 đến 150mm^2

+ Tủ phân phối: Sử dụng loại tủ có 9 công tơ và 12 công tơ. Tủ được lắp đặt trên các trụ bê tông, đặt dọc theo các hè đường quy hoạch

+ Hệ thống tiếp đất:

Hệ thống tiếp đất an toàn các thiết bị điện, điện trở tiếp địa phải <= 10Ω.

Tất cả các tủ điện, vỏ kim loại của các thiết bị điện phải được nối đất.

Dây tiếp đất, thép tiếp đất, cọc tiếp đất đều phải mạ kẽm.

c. Thống kê khối lượng phần cấp điện

STT	QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
PHẦN ĐƯỜNG DÂY TRUNG THẾ			
1	Cột điện BTLT-20D (Di chuyển và trồng mới)	cột	04
2	Cầu dao cách ly 35kV-630A	bộ	2
3	Chống sét van ZnO-35kV	bộ	2
4	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-W-35kV-3x70mm2	m	300
5	Đường dây trên không 35kV di dời	m	300
PHẦN TRẠM BIẾN ÁP			
1	Trạm biến áp KIOS 1000kVA-35(22)/0,4kV	trạm	2
PHẦN ĐƯỜNG DÂY HẠ THẾ			
1	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6kV-3x150+1x120mm^2	m	200
1	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6kV-3x120+1x95mm^2	m	560
2	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6kV-	m	500

	3x95+1x70mm^2		
3	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6kV-3x70+1x50mm^2	m	850
4	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6kV-3x50+1x35mm^2	m	824
5	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6kV-3x35+1x25mm^2	m	320
6	Tủ phân phối loại 9-12 công tơ	tủ	55

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG

1. Cơ sở thiết kế

- Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện theo tiêu chuẩn : TCVN 4756:1989;

- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố quảng trường đô thị TCXDVN 259:2001.

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 333:2005

- QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng

2. Giải pháp thiết kế

- Tất cả các tuyến đường trong khu dân cư đều được thiết kế điện chiếu sáng.

+ Hệ thống chiếu sáng được bố trí 1 bên đường. Các tuyến đường trong khu dân cư có bề rộng lòng đường 6m và 9m. Các tuyến đường trên được chiếu sáng bằng đèn LED lắp đặt trên cột thép bát giác ở độ cao 9m

+ Chiếu sáng cho các đường dạo khu cây xanh sử dụng loại đèn chùm 4 cầu cao 4,9m

+ Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ các TBA T1, T2 thuộc dự án

+ Sử dụng loại đèn có phân bố ánh sáng bán rộng (I_{max} nằm trong khoảng từ 0-65^0). Chọn đèn cao áp có công suất 120W. Đèn chùm chiếu sáng đường dạo khu cây xanh dùng đèn Led – 12W

+ Hộp đèn dùng loại khuếch tán ánh sáng không sấp bóng tránh chói mắt.

+ Cột đèn chiếu sáng: Sử dụng cột đèn dạng cột thép liền cần cao7m, cần đèn cao 2m, vươn 1,5m. Độ cao lắp đặt đèn là 9m

+ Cáp ngầm chiếu sáng được lồng trong ống nhựa xoắn HDPE, được chôn dưới đất ở độ sâu 1m so với mặt đường, 0,7m so với vỉa hè.

+ Đặt tủ điều khiển chiếu sáng tự động TĐ-03, đóng ngắt chế độ 1: 3 ở đầu mạng lưới điện chiếu sáng. Hệ thống điều khiển chế độ đèn hoạt động được cả bằng tay. Chế độ tự động được hoạt động theo 2 chế độ ngày và đêm.

+) Tổng hợp khối lượng hệ thống chiếu sáng:

STT	QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
PHẦN CHIẾU SÁNG			
1	Tủ điều khiển chiếu sáng	tủ	2
2	Cột thép đa giác cao 9m + móng cột	cột	64
3	Cột đèn chùm chiếu sáng khu cây xanh + móng cột	cột	11
4	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-4x16	m	330
5	Cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-4x10	m	2450

VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

Hệ thống cáp thông tin liên lạc được quy hoạch tập trung vào việc xây dựng hệ thống hố ga và đặt ống luồn cáp thông tin. Việc triển khai xây dựng tủ điện tổng và tủ đấu nối sẽ được ngành viễn thông đầu tư trong giai đoạn sau.

1. Hệ thống hố ga luồn cáp thông tin

Hệ thống hố ga luồn cáp thông tin được xây dựng nhằm mục đích hỗ trợ việc thi công tuyến cáp thông tin trong giai đoạn sau, các hố ga này được xây dựng trên các tuyến cáp. Khoảng cách giữa các hố ga là 40 - 50m, tại các vị trí được xác định để lắp đặt tủ đấu nối cũng sẽ có 1 hố ga để luồn cáp lên tủ. Xây dựng các hố Gavivo đấu nối hệ thống thông tin cho các lô đất.

Vị trí hầm cáp, hố cáp phải thuận tiện cho lắp đặt, bảo dưỡng, khai thác và bảo đảm an toàn, mỹ quan đô thị nhưng không làm ảnh hưởng đến các phương tiện giao thông và người đi lại.

2. Hệ thống ống luồn cáp thông tin

Hệ thống ống luồn cáp thông tin sử dụng loại ống nhựa xoắn HDPE chuyên dụng, chôn cách mặt đất 0,7m phía trên có rải lưới báo hiệu cáp thông tin. Tại những vị trí qua đường sử dụng ống thép để bảo vệ cáp tránh các tác động cơ học

Độ sâu lắp đặt cống cáp tính từ đỉnh của lớp cống cáp trên cùng đến mặt đất phải đảm bảo quy định sau:

Dưới lòng đường tối thiểu là 0,7 m.

Dưới vỉa hè hoặc giải đất phân cách đường một chiều tối thiểu là 0,5 m.

Cáp đồng và cáp quang đi trong cống bể sau này phải bảo đảm các yêu cầu vê cơ, lý, hoá, điện, có khả năng chống ẩm, chống ăn mòn, chống côn trùng và động vật gặm nhấm theo tiêu chuẩn của doanh nghiệp và quy chuẩn kỹ thuật.

3. Thống kê khối lượng hệ thống thông tin liên lạc

STT	QUY CÁCH VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
PHẦN THÔNG TIN LIÊN LẠC			
1	Ống 2HDPE-65/50 luồn cáp thông tin liên lạc	m	1400
2	Ống 2HDPE-110/90 luồn cáp thông tin liên lạc	m	1100
3	Giếng cáp thông tin liên lạc	giếng	34
4	Gavino hộ dân	cái	220

CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: **Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam.**

Đơn vị tư vấn: **Công ty TNHH Green Archi Việt Nam.**

Cơ quan thẩm định: **Phòng kinh tế xã Như Quỳnh.**

Cơ quan phê duyệt: **Ủy ban nhân dân xã Như Quỳnh.**

II. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

1. Phân đoạn chuẩn bị đầu tư

- Tháng 07-09 năm 2025: Lập và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500
- Tháng 9-12/ 2025: Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án
- Tháng 01-03/2026: Phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, cấp phép xây dựng.

2. Phân đoạn thực hiện dự án

Xây dựng dự án theo phương pháp cuốn chiếu:

- Tháng 04/2026- 09/2026: Thi công và hoàn thành công trình HTKT
- Tháng 06/2026-06/2027: thi công các công trình: nhà ở, công trình văn phòng kết hợp TMDV, nhà trẻ,…
- Quý III năm 2027 Dự kiến hoàn thành toàn bộ dự án và đưa vào sử dụng.

CHƯƠNG 7: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 18/6/2014.
- Luật số 62/2020/QH14 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 02/VBHN-BXD ngày 17/5/2024 của Bộ Xây dựng về thoát nước và xử lý nước thải.
- Các văn bản nghị định có liên quan.

II. MỤC ĐÍCH VÀ NỘI DUNG

1. Mục đích

- Trong quá trình xây dựng và vận hành đều có những tác động tích cực cũng như tiêu cực tới môi trường khu vực, để đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường khu vực cần đánh giá các tác động tiêu cực tới môi trường. Đưa ra được dự báo các tác động của đồ án quy hoạch đến môi trường và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường một cách hiệu quả nhất, hạn chế tối đa tác động tiêu cực của đồ án đối với môi trường nhằm bảo đảm phát triển bền vững.

2. Nội dung

- Đánh giá tác động của hệ thống hạ tầng kỹ thuật tới môi trường, hệ sinh thái và các công trình kiến trúc của khu đô thị mới đối với môi trường và đời sống xã hội.
- Xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly.

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Lập kế hoạch đưa ra các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Trong phần này chỉ nghiên cứu, dự báo tác động của đồ án quy hoạch đến môi trường. Báo cáo đánh giá tác động môi trường chi tiết sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

III. PHẠM VI VÀ GIỚI HẠN ĐÁNH GIÁ

Phạm vi ranh giới lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh được thực hiện trên địa phận quản lý của tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Trung đoàn CSCĐ 113 và đường gom CCN Tân Quang;

- Phía Đông Nam giáp: Khu tập thể địa chất và kênh Kiên Thành;

- Phía Tây Bắc giáp: Khu nhà ở Topcom và kênh Kiên Thành;

- Phía Tây Nam giáp: Đường trục thôn Ngọc Đà và chùa Ngọc Đà.

* Diện tích lập quy hoạch khoảng 6,63 ha.

IV. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Địa hình

- Khu vực nghiên cứu hiện là đất do cơ quan quản lý, có địa hình tương đối bằng phẳng nên có nhiều thuận lợi cho việc nghiên cứu lập quy hoạch.

2. Môi trường đất, nước và không khí

- Khu vực nghiên cứu hiện là đất nông nghiệp sản xuất, nhà xưởng cũ không bị ô nhiễm nguồn đất.

3. Hệ sinh thái

- Hệ thực vật: Chủ yếu là cây nông nghiệp, không có thảm thực vật tự nhiên quý hiếm.

- Hệ động vật: Trong khu vực nghiên cứu không có các loài động vật hoang dã, động vật chủ yếu do con người chăn nuôi.

4. Hệ thống mạng lưới hạ tầng

- Mạng lưới thoát nước: là mạng lưới thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải, thoát ra kênh Kiên Thành.

- Nước sạch: khu đất lập quy hoạch hiện có hệ thống cấp nước sạch của khu dân cư hiện trạng đang sử dụng.

- Cấp điện: Khu đất hiện đã có hệ thống cấp điện của xã, đảm bảo nhu cầu dùng điện.

V. TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC TRIỂN KHAI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỚI MÔI TRƯỜNG

Với mục tiêu xây dựng một khu tái định cư đồng bộ cơ sở hạ tầng đô thị, hài hoà với môi trường thiên nhiên, đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng và đi vào sử dụng có thể phát sinh các nguồn gây ô nhiễm môi trường như sau:

1. Trong quá trình xây dựng

- Giai đoạn giải phóng mặt bằng do phải san ủi mặt bằng nên ảnh hưởng đến môi trường bởi tiếng ồn, bụi phát tán. Quá trình thi công xây dựng công trình có nhiều xe ô tô vận chuyển đất, cát và nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng...sẽ gây bụi, gây tiếng ồn tới môi trường khu vực, đồng thời việc lưu giữ cát, đá sỏi trên mặt bằng công trình cũng góp phần gây tắc các đường thoát nước khu vực và gây bụi khi có mưa to, gió lớn. Các chất thải trong quá trình sinh hoạt của CBCNV trong quá trình xây dựng như: nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt...cũng gây cho môi trường khu vực bị ô nhiễm. Nhưng các tác động này sẽ mất đi khi khi hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2. Giai đoạn hoàn thành và khai thác sử dụng

Khi đồ án quy hoạch xây dựng hoàn thành đi vào khai thác, sử dụng thì các tác động như trong quá trình xây dựng không còn nữa. Đem lại cho khu vực môi trường sống tốt hơn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được cải thiện, đóng góp không gian kiến trúc đô thị. Tuy nhiên vẫn còn một số nguồn gây ô nhiễm như:

- Tiếng ồn từ các phương tiên đi lại, các công trình công cộng, thương mại – dịch vụ…
- Nước thải, chất thải rắn nếu không được thu gom triệt để, các loại khí thải phát sinh từ quá trình phân huỷ kỵ khí các chất hữu cơ có trong nước thải, loại khí này phát sinh ở tất cả các các mạng lưới đường ống thoát nước gây ô nhiễm đến môi trường.
- Môi trường văn hoá có thể bị tác động bởi các tệ nạn xã hội…

VI. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG

Trên cơ sở phân tích các nguồn có khả năng có khả năng gây ô nhiễm môi trường, đề xuất các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường như sau:

1. Khi triển khai đồ án quy hoạch

- Môi trường không khí: Để tránh bụi phát tán ra môi trường xung quanh trong quá trình xây dựng, Chủ đầu tư phải yêu cầu các đơn vị thi công phải căng bạt che chắn khi vận chuyển và xây dựng xung quanh công trình tránh tình trạng rơi vãi nguyên vật liệu. Có kế hoạch cung cấp vật tư hợp lý, hạn chế việc tập kết

vật tư tại công trường trong cùng một thời điểm. Thường xuyên tưới nước định kỳ tại các địa điểm đang xây dựng… các công nhân bốc xếp vật liệu phải có trang bị bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng trực tiếp, hạn chế tai nan lao động.

- Việc xử lý chất thải rắn xây dựng: sẽ được tổ chức thu gom vào một khu vực nhất định và thuê đội xe của Công ty Môi trường đô thị đến thu gom và chở bãi chôn lấp chất thải rắn xây dựng theo quy định của thành phố.

- Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các thùng chứa có nắp đậy kín, và phải được vận chuyển đi ngay trong ngày, tránh ùn tắc, tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào ao mương thuỷ lợi gây tắc nghẽn dòng chảy.

- Giảm thiểu tiếng ồn, rung: các xe tải chuyên chở vật liệu phải hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực dân cư. Các công đoạn gây tiếng ồn lớn sẽ được tập trung vào ban ngày và được thông báo trước tới dân cư khu vực được biết.

- Hệ thống thoát nước: Phải tính toán cốt san nền khu vực xây dựng mới giáp ranh khu vực lân cận sao cho khớp nối được với hệ thống thoát nước khu vực. Nước thải phải được thu gom và lý triệt để trước khi xả ra kênh Kiên Thành.

- Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, xi măng… rơi vãi trên mặt đất cần phải được thu gom về hồ lắng trước khi thải ra mương. Bùn lắng sẽ được nạo vét vào cuối giai đoạn thi công hoặc khi bị ứ đầy.

- Giáo dục ý thức công nhân xây dựng không làm ảnh hưởng đến các hoạt động của dân cư khu vực và tuân thủ các biện pháp an toàn lao động trong quá trình thi công.

2. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm khi đồ án quy hoạch đi vào hoạt động

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống cây xanh mặt nước không làm ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí… Cụ thể:

- *Xử lý nước thải sinh hoạt:* Hệ thống thoát nước thải phải được xây dựng là hệ thống cống riêng rẽ (không chung với hệ thống thoát nước mưa). Nước thải của từng công trình phải được xử lý sơ bộ bên trong ô đất, sau đó theo các tuyến cống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch phân khu.

- *Thu gom rác thải:* Có bố trí các thùng rác công cộng trong các công trình công cộng, trên các tuyến đường trong đô thị, tại các trường học…. Rác từ các khu vực dân cư, công cộng và trường học sẽ được thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực. Chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường để thu gom và vận chuyển rác theo đúng quy định.

- *Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn từ hoạt động giao thông:* Bố trí trồng cây xanh vỉa hè và thảm cỏ nhằm giảm phát khí thải và tiếng ồn từ hoạt động giao thông.

- *Giảm thiểu tác động về văn hoá :* Tuyên truyền giáo dục trong công nhân và nhân dân trong khu vực đời sống văn hoá lành mạnh đi đôi với phòng chống các tệ nạn xã hội.

3. Các biện pháp khác

- Giáo dục ý thức cho người dân và giữ gìn cảnh quan chung.

- Thành lập tổ thanh tra môi trường, theo dõi và xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường khi triển khai đồ án cũng như khi đồ án đi vào sử dụng.

VII. CÁC VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG ĐÃ VÀ CHƯA ĐƯỢC GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN

1. Các vấn đề đã được giải quyết

- Tổ chức hài hoà, hợp lý hệ thống cây xanh thảm cỏ tạo cho khu vực điều kiện cải thiện khí hậu. Điều hoà không khí cho khu vực dân cư, giảm thiểu khói bụi và tiếng ồn do các hoạt động giao thông, đảm bảo không bị ô nhiễm về môi trường không khí.

- Hệ thống giao thông đảm bảo nhu cầu sử dụng, bố trí trồng cây xanh dọc theo các làn đường dành cho người đi bộ.

- Thiết kế xây dựng công trình công cộng, nhà ở,... đảm bảo đúng chỉ tiêu, mật độ theo quy chuẩn xây dựng và quy phạm quy hoạch.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được xây dựng đồng bộ, phù hợp với quy hoạch điều chỉnh, khớp nối được với quy hoạch khu vực xung quanh:

+ Nước thải được tính toán với chỉ tiêu nước thải bằng 100% nước cấp, được thu gom vào tuyến cống thoát nước bẩn riêng để dẫn về trạm xử lý tập trung của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tự chảy được tính toán với tần suất P từ 2 đến 5 năm đáp ứng được yêu cầu của một khu đô thị hiện đại, các tuyến cống thoát nước mưa được xây dựng mới đồng bộ với xây dựng các tuyến đường quy hoạch, phù hợp với hệ thống thoát nước hiện có và cao độ nền hiện trạng xung quanh:

+ Hệ thống cấp nước được thiết kế đảm bảo đáp ứng nhu cầu đến điểm tiêu thụ nước, đảm bảo cung cấp nước an toàn, ổn định. Đối với các công trình cao tầng(> 5 tầng), để đảm bảo áp lực nước theo quy định tại mỗi công trình dự kiến xây dựng bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ.

Ngoài ra trong đồ án đã quy định rõ về việc thu gom, xử lý rác thải để đảm bảo vệ sinh môi trường. Đối với các cơ quan, trường học và các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng trực tiếp với Công ty có chức năng.

Đối với khu vực dân cư, rác thải sinh hoạt được thu gom về điểm tập kết rác (theo đúng quy chuẩn).

2. Các vấn đề môi trường chưa được giải quyết

Đồ án thiết kế đã đưa ra giải pháp thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn, nhu cầu sử dụng, đảm bảo không làm ô nhiễm môi trường, đảm bảo phát triển bền vững nhưng vẫn tồn tại những vấn đề chưa giải quyết sau:

- Hiện nay do hệ thống thoát nước thải của khu vực chưa được xây dựng, do vậy khi dự án này hình thành, nước thải được đưa về bể xử lý nước thải hợp khối đặt tại khu đất hạ tầng, gây ô nhiễm cho môi trường xung quanh.
- Không thể đảm bảo chính xác việc triển khai đồ án ngoài thực tế.
- Không xác định được chính xác mức độ ô nhiễm trong qúa trình triển khai xây dựng và đưa vào sử dụng. Việc đánh giá chính xác sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công của từng công trình.

VIII. KẾT LUẬN

Theo đánh giá về môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch đối với môi trường không khí, tiếng ồn, môi trường nước… cho thấy sự ô nhiễm môi trường vệ sinh luôn là nguy cơ lớn. Đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được nghiên cứu đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng qua lại của quá trình xây dựng "Dự án khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh tại xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng yên" đến môi trường, đưa ra các biện pháp hợp lý để có thể kiểm soát, hạn chế đến mức tối đa tác động xấu của việc quy hoạch đến môi trường. Đảm bảo xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc.

CHƯƠNG 8: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh được phê duyệt là cơ sở định hướng cho chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo, có kế hoạch chuẩn bị xây dựng đồng bộ các công trình nhà ở, các công trình dịch vụ công cộng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống cho khu ở, phát huy hiệu quả sản xuất kinh doanh của nhà đầu tư.
- Đồ án quy hoạch chi tiết tạo điều kiện cho việc khai thác các lợi thế về điều kiện tự nhiên, điều kiện xã hội, đảm bảo môi trường sống cân bằng sinh thái và bền vững của khu vực dự án và các vùng lân cận đồng thời đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho nhân dân.
- Góp phần thu hút nguồn nhân lực, tạo công ăn việc làm cho một phần dân cư của địa phương, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động cho khu vực, đóng góp cho ngân sách địa phương thông qua các khoản nộp thuế theo quy định của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam kính đề nghị phòng Kinh tế xã Như Quỳnh xem xét, thẩm định và trình UBND xã Như Quỳnh phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà – Như Quỳnh nêu trên để làm căn cứ triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC
VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ BẢN VẼ

UỶ BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VĂN LÂM

Số: 4229/QĐ-UBND

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

Văn Lâm, ngày 12 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh trên địa bàn huyện Văn Lâm

UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN LÂM

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 37/2010/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 594/SXD-QH ngày 06/12/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thoả thuận QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm;

Xét đề nghị của Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện và Phòng Công thương huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh trên địa bàn huyện Văn Lâm.

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh trên địa bàn huyện Văn Lâm.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam.

3. Tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng trường đại học kiến trúc Hà Nội.

4. Chủ trì thiết kế: THS. Bùi Khắc Toàn

5. Mục tiêu của dự án:

- Nghiên cứu, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu ở, tạo không gian sống hiện đại và môi trường sống ổn định cho dân cư khu vực.

- Làm cơ sở để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

6. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Vị trí và phạm vi giành giới lập QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh thuộc địa phận quản lý của huyện Văn Lâm.

Cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường gom cụm công nghiệp Tân Quang – Như Quỳnh và đường sắt Hà Nội - Hải Phòng.

- Phía Nam giáp: Đường trục xã Tân Quang.

- Phía Đông giáp: Khu tập thể địa chất.

- Phía Tây giáp: Đường trục thôn Ngọc Đà hiện trạng và khu nhà ở công nhân Topcom.

7. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô dân số trong phạm vi lập quy hoạch được tính toán cho khoảng 2.500 người.

- Quy mô đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 66.537m^2.

Cơ cấu sử dụng đất được phân bổ như sau:

STT	Tên loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	35.087	52,73
1	Đất nhà ở biệt thự	891	1,34
2	Đất nhà ở song lập	1.214	1,82
3	Đất nhà ở liền kề	30.986	46,57
4	Đất nhà ở cao tầng hỗn hợp kết hợp DV-TM	1.996	3,00
4.1	Đất nhà trẻ	523	0,79
II	Đất xây dựng trung tâm TM - Văn phòng cho thuê	1.745	2,62
III	Đất cây xanh	1.535	2,31
IV	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	630	0,95
V	Đất giao thông	27.540	41,39
	Tổng cộng:	66.537	100

8. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng:

Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh được quy hoạch theo dạng ô cờ. Đường gom cụm công nghiệp Tân Quang - Như Quỳnh và đường trục xã Tân Quang là các trục giao thông đối ngoại chính của khu dân cư; trên cơ sở đó thiết kế trục chính từ đường gom cụm công nghiệp Tân Quang – Như Quỳnh, qua các khu chức năng của khu dân cư nối với đường trục xã Tân Quang và đường trục thôn Ngọc Đà, đảm bảo nhu cầu sử dụng và thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ cho các khu ở.

Tổ hợp các công trình thương mại, hỗn hợp và công trình công cộng được bố trí phía Đông Bắc dự án, liền kề đường gom cụm công nghiệp Tân Quang – Như Quỳnh, kết nối thuận lợi với các trục giao thông đối ngoại, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải và là điểm nhấn về chiều cao cho toàn khu.

Khu đất ở được hình thành trên cơ sở giao cắt giữa đường trục chính và đường nội bộ trong khu dân cư, bao gồm các khu nhà ở liền kề và biệt thự.

Khu cây xanh tập trung của khu dân cư được bố trí tại khu vực trung tâm, nằm phía Tây đường trục chính, tạo không gian xanh, đảm bảo môi trường, cảnh quan tốt cho toàn khu dân cư.

Các khu chức năng khác thống nhất như thể hiện tại Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

9. Quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất:

- Bao xung quanh các lô đất là đường giao thông nội bộ trong khu dân cư và hè phố, chiều rộng hè phố 3(m). Trên hè phố có bố trí trồng cây xanh, lát gạch và chiếu sáng đô thị.

- Nhà ở liền kề có cốt sàn tầng 1: ±0.45, chiều cao tầng 1: +3.6. Chiều cao xây dựng 4 tầng, tầng 1 được xây lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, từ tầng 2 trở lên được xây dựng sát chỉ giới đường đỏ.

- Xây dựng một nhà ở cao 18 tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

- Xây dựng khu nhà ở biệt thự và biệt thự song lập.

- Xây dựng một công trình thương mại và văn phòng cho thuê.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Giao thông:

- Hệ thống giao thông đối ngoại là đường gom cụm công nghiệp Tân Quang – Như Quỳnh và đường trục xã Tân Quang được giữ nguyên mặt cắt ngang đường theo quy hoạch giao thông của tỉnh.

- Hệ thống giao thông đối nội của khu dân cư được thiết kế theo dạng ô cờ. Gồm các mặt cắt ngang điển hình:

+ Trục chính của khu dân cư, từ đường gom Cụm công nghiệp Tân Quang – Như Quỳnh đi đường trục xã Tân Quang, có mặt cắt ngang rộng 15,5m: lòng đường 9,5m; vỉa hè mỗi bên 3m (ở bản vẽ ký hiệu là mặt cắt 2-2).

+ Đường nội bộ trong khu dân cư, có mặt cắt ngang rộng 13,5m: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên 3m và mặt cắt ngang rộng 13m: lòng đường rộng 7m; vỉa hè mỗi bên 3m (ở bản vẽ ký hiệu là mặt cắt 3-3 và 4-4);

- Hệ thống giao thông và mặt cắt các tuyến đường khác được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông (QH - 05).

10.2. San nền, thoát nước mặt:

- San nền khu dân cư được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế.

- Hướng dốc san nền, cao độ san nền va lưu vực thoát nước được cụ thể hóa trên từng lô đất. Độ dốc san nền 4%.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu bằng hố ga trực tiếp, gom bằng các tuyến cống rồi xả ra sông Kiên Thành.

- Các chỉ tiêu san nền và thoát nước mặt khác được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch san nền và thoát nước mưa (QH - 06 và QH - 07).

10.3. Cấp nước sinh hoạt:

- Phương án cấp nước sinh hoạt của khu dân cư được tính toán cụ thể, đảm bảo nhu cầu sử dụng nước cho toàn khu.

- Công suất tính toán: 865m^3/ngđ.

- Nguồn cung cấp nước sinh hoạt cho khu dân cư dự kiến được cấp từ đường ống cấp nước theo quy hoạch chung do nhà máy nước cung cấp.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp cấp nước cho sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác.

- Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch cấp nước (QH - 08).

10.4. Cấp điện sinh hoạt:

- Tổng công suất nhu cầu sử dụng điện tính toán là 1515kVA.

- Nguồn điện: Xây mới trạm hạ áp 400kVA cấp điệ cho các công trình thương mại, dịch vụ và 1 trạm hạ áp công suất 200kVA kết hợp nâng cấp, cải tạo trạm biến áp nằm ở phía Nam, công suất 1050kVA phục vụ cho khu dân cư và chiếu sáng đường.

- Lưới điện trong khu dân cư sử dụng mạng 22KV là các đường dây đi ngầm, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

- Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết trong các bản vẽ quy hoạch cấp điện (QH - 09A và QH - 09B).

10.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải cho khu dân cư được thiết kế riêng hoàn toàn.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, chảy ra tuyến rãnh xây chạy dọc theo hệ thống giao thông, tập trung vào các tuyến chính đến trạm xử lý nước thải có công suất tính toán 454m^3/ngđ nằm ở phía Tây dự án, xử lý đạt chất lượng theo tiêu chuẩn quy định trước khi xả vào hệ thống mương thoát nước.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển đến khu vực xử lý tập trung nằm bên ngoài khu đô thị.

- Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết ở bản vẽ quy hoạch thoát nước thải (QH - 10).

Điều 2: Chủ đầu tư và UBND xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh phối hợp với phòng Công thương huyện tiến hành công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành, để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Thủ trưởng các phòng: Tài chính- Kế hoạch, Công thương, Tài nguyên - MT; Chủ tịch UBND xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh và thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN

CHỦ TỊCH

Trịnh Văn Chiến

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1188 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 21 tháng 5 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND huyện Văn Lâm về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh trên địa bàn huyện Văn Lâm;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam đăng ký thực hiện dự án đầu tư Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 24/TB-UBND ngày 17/01/2018 Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 77/TTr-SXD ngày 17/5/2018; Báo cáo số 2879/BC-SKHĐT ngày 26/12/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Chủ đầu tư lập quy hoạch

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam.

2. **Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:** Điều chỉnh quy mô, chức năng và cơ cấu sử dụng đất dự án nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và thuận tiện trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.

3. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch

Ranh giới lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên không thay đổi so với ranh giới dự án đã được UBND huyện Văn Lâm phê duyệt tại Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011.

4. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dân số dự kiến trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khoảng 1.752 người.

b) Quy mô đất đai:

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt và giấy chứng nhận đầu tư được cấp, diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 66.537m^2.

Cơ cấu sử dụng đất của Dự án được điều chỉnh và phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Tại Đồ án đã được phê duyệt		Tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	35.087	52,73	35.809	53,82
2	Đất nhà trẻ	-	-	588	0,88
3	Đất TTTM - VP cho thuê	1.745	2,62	-	-
4	Đất cây xanh	1.535	2,31	3.205	4,81
5	Đất công trình đầu mối HYKT	630	0,95	500	0,75
6	Đất giao thông	27.540	41,39	26.435	39,74
	Tổng	**66.537**	**100**	**66.537**	**100**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Đất ở (đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất thương mại dịch vụ) được thống nhất như Tờ trình số 77/Tr-SXD ngày 17/5/2018 của Sở Xây dựng.

5. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng

Quy hoạch không gian và phân khu chức năng trong đồ án được điều chỉnh cụ thể như sau:

- Điều chỉnh chức năng các khu đất xây dựng Nhà ở cao tầng kết hợp TTTM, đất thương mại - văn phòng cho thuê và đất xây dựng biệt thự thuộc dự án thành đất xây dựng nhà ở liền kề.

- Điều chỉnh chức năng khu đất xây dựng biệt thự phía Đông dự án, nằm tiếp giáp với Sông Kiên Thành thành đất xây dựng khu nhà trẻ và khu cây xanh tập trung, phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt cộng đồng cho dân cư khu vực.

Các khu chức năng khác được thể hiện chi tiết tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

6. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông trong khu vực dự án có sự điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt trên cơ sở tính toán lại nhu cầu sử dụng và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của dự án. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường trục hướng Bắc - Nam từ đường gom cụm công nghiệp Tân Quang, đi qua các khu nhà liền kề thuộc Dự án, kết nối với đường trục xã Tân Quang có mặt cắt ngang rộng 16,5m, bao gồm: Lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè rộng 3,5mx2 (tại bản vẽ ký hiệu là mặt cắt 2-2).

- Các tuyến đường nội bộ kết nối các khu nhà ở và các khu chức năng của dự án có mặt cắt ngang rộng từ 11,5m đến 13,0m với lòng đường rộng tối thiểu 7,5m.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-06).

7. Quy hoạch hệ thống san nền, thoát nước mặt

a) Phương án san nền:

San nền cho dự án được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Hướng dốc san nền, cao độ san nền và lưu vực thoát nước được cụ thể hóa trên từng lô đất. Cao độ san nền cao nhất +5,85m. Độ dốc san nền trung bình 0,2%.

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền (QH-05).

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 và các tuyến cống tròn BTCT chạy dọc theo các tuyến đường giao thông và thoát ra sông Kiên Thành.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt (QH-09).

8. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt

Công suất tính toán tổng nhu cầu dùng nước khoảng 333m^3/ng.đ (có sự điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt là 865 m^3/ng.đ).

Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch của khu vực.

Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng (cho tuyến chính) kết hợp mạng cụt (cấp đến chân công trình), đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực tới công trình.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-08).

9. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện tính toán cho toàn khu vực: 1.781kVA (có sự điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt là 1.515kVA).

Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối từ lưới điện trung thế khu vực. Lưới điện sử dụng cáp ngầm gồm các mạch vòng trung thế, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11) và Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng (QH-12).

10. Quy hoạch thoát nước thải - Vệ sinh môi trường

Lưu lượng nước thải tính toán cho dự án khoảng: 250m^3/ngđ.

Hệ thống thoát nước thải cho dự án được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải sinh hoạt và nước mưa.

Nước thải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại sau đó chảy vào hệ thống đường cống thoát nước được bố trí phía dưới vỉa hè của các tuyến đường giao thông, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải phía Tây Dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả ra sông Kiên Thành.

Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển đến khu vực xử lý tập trung của huyện tại xã Đại Đồng.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-10).

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Uỷ ban nhân dân huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê 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 Văn Lâm; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam 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: Văn thư, KT1[D].

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

Bùi Thế Cử

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 690 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 28 tháng 02 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 1188/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam đăng ký thực hiện dự án đầu tư Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 24/TB-UBND ngày 17/01/2018 Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.

Căn cứ Công văn số 3418/UBND-KT1 ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 22/TTr-SXD ngày 28/02/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án "Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" tại xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Chủ đầu tư lập quy hoạch

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và cơ cấu sử dụng đất dự án trên cơ sở hiện trạng thực tế khu đất thực hiện dự án; khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và thuận tiện trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.

3. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch

Ranh giới lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà có sự thay đổi nhỏ so với đồ án đã được phê duyệt trên cơ sở hiện trạng thực tế khu đất.

Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Đông Bắc giáp Trung đoàn CSCĐ 113 và đường gom CCN Tân Quang.

Phía Đông Nam giáp khu tập thể địa chất và kênh Kiên Thành.

Phía Tây Bắc giáp khu nhà ở Topcom và kênh Kiên Thành.

Phía Tây Nam giáp đường trục thôn Ngọc Đà và chùa Ngọc Đà.

4. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dân số dự kiến trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khoảng 1.752 người.

b) Quy mô đất đai

Khu vực nghiên cứu lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên được xác định trên cơ sở hiện trạng thực tế khu đất, có sự thay đổi về diện tích so với đồ án đã được phê duyệt, diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 66.392,8m^2; trong đó: 32.297,9m^2 thuộc xã Tân Quang và 34.094,9m^2 thuộc thị trấn Như Quỳnh.

Cơ cấu sử dụng đất của Dự án được điều chỉnh và phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Tại Đồ án đã được phê duyệt		Tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	35.809	53,82	36.485,6	54,94
2	Đất nhà trẻ	588	0,88	609	0,92
3	Đất TTTM - VP cho thuê	-	-	1.811,1	2,73
4	Đất cây xanh	3.205	4,81	2.543,8	3,85
5	Đất công trình đầu mối HYKT	500	0,75	340,3	0,51
6	Đất giao thông	26.435	39,74	24.603	37,05
	Tổng	**66.537**	**100**	**66.392,8**	**100**

Các chỉ tiêu sử dụng đất của dự án được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chia lô và chỉ giới xây dựng (QH-04) và thuyết minh tổng hợp Đồ án.

5. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng

Quy hoạch không gian và phân khu chức năng trong đồ án được điều chỉnh cụ thể như sau:

Bổ sung quỹ đất xây dựng trung tâm thương mại cao tầng với kiến trúc hiện đại để phù hợp với mục tiêu dự án đã được chấp thuận và nâng cao tiện ích và không gian cảnh quan cho Dự án.

Điều chỉnh chức năng khu đất xây dựng biệt thự phía Đông dự án, nằm tiếp giáp với Sông Kiên Thành thành đất xây dựng khu nhà trẻ và khu cây xanh tập trung, phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt công đồng cho dân cư khu vực.

Các khu chức năng khác được thể hiện chi tiết tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).

6. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông trong khu vực dự án có sự điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt trên cơ sở tính toán lại nhu cầu sử dụng và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của dự án. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường trục hướng Bắc - Nam từ đường gom cụm công nghiệp Tân Quang, đi qua các khu nhà liền kề thuộc Dự án, kết nối với đường trục xã Tân Quang có mặt cắt ngang rộng 15m, bao gồm: Lòng đường rộng 9,00m; vỉa hè rộng 3mx2 (tại bản vẽ ký hiệu là mặt cắt 2-2).

- Các tuyến đường nội bộ kết nối các khu nhà ở và các khu chức năng của dự án có mặt cắt ngang rộng từ 10,0m đến 15,5m với lòng đường rộng tối thiểu 6,0m.

Mạng lưới giao thông và mặt cắt các tuyến đường được thể hiện chi tiết trong Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-07).

7. Quy hoạch hệ thống san nền, thoát nước mặt: Giữ nguyên so với Đồ án đã được phê duyệt

8. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt

Công suất tính toán tổng nhu cầu dùng nước khoảng 335m^3/ng.đ (có sự điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt là 333 m^3/ng.đ).

Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước sạch của khu vực.

Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng (cho tuyến chính) kết hợp mạng cụt (cấp đến chân công trình), đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực tới công trình.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-08).

9. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện tính toán cho toàn khu vực: 1.764,2kVA (có sự điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt là 1.781kVA).

Phương án cấp điện được giữ nguyên so với Đồ án đã được phê duyệt.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11) và Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng (QH-12).

10. Quy hoạch thoát nước thải - Vệ sinh môi trường

Lưu lượng nước thải tính toán cho dự án khoảng: 290m^3/ngđ.

Hệ thống thoát nước thải cho dự án được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải sinh hoạt và nước mưa.

Nước thải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại sau đó chảy vào hệ thống đường cống thoát nước được bố trí phía dưới vỉa hè của các tuyến đường giao thông, sau đó được thu gom về trạm xử lý nước thải phía Tây Dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả ra sông Kiên Thành.

Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển đến khu vực xử lý tập trung của huyện tại xã Đại Đồng.

Mạng lưới thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-10).

Điều 2. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 31/01/2019. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Uỷ ban nhân dân huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

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; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Như Quỳnh; Chủ tịch UBND xã Tân Quang; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam 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: Văn thư, KT1[D].

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

Bùi Thế Cử

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2713/QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 20 tháng 11 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt hiệu chỉnh một số nội dung trong Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 690/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam đăng ký thực hiện dự án đầu tư Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 262/TTr-SXD ngày 06/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt hiệu chỉnh một số nội dung trong Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Đơn vị tổ chức lập hiệu chỉnh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam.

2. Lý do hiệu chỉnh

Trong quá trình lập quy hoạch, diện tích đất ở và đất giao thông tại Bản đồ quy hoạch chia lô và chỉ giới xây dựng (ký hiệu QH - 04) và Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (ký hiệu QH - 03) trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Trung tâm thương mại và Khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 chưa được thống kê chính xác.

3. Mục tiêu hiệu chỉnh

Để hoàn thiện hồ sơ đất đai của Dự án, thống nhất giữa số liệu sử dụng đất tại hồ sơ quy hoạch và diện tích đất ngoài thực địa.

4. Nội dung hiệu chỉnh

- Hiệu chỉnh diện tích thửa đất LK1 từ 91,9m^2 (theo quy hoạch được duyệt) thành 134,5m^2.

- Hiệu chỉnh tổng diện tích đất ở từ 36.485,6m^2 (theo quy hoạch được duyệt) thành 36.528,2m^2.

- Hiệu chỉnh tổng diện tích giao thông từ 24.603m^2 (theo quy hoạch được duyệt) thành 24.560,4m^2.

- Các chỉ tiêu khác của Đồ án giữa nguyên theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/12/2019.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Uỷ ban nhân dân huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

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; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Như Quỳnh; Chủ tịch UBND xã Tân Quang; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam 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: Văn thư, KT1^{Đ}.

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

Bùi Thế Cử

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ
Số: 051 01 000 518

Chứng nhận lần đầu: Ngày 10 tháng 4 năm 2012

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005; Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006; Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003; các Nghị định của Chính phủ: Số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2001 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các văn bản pháp lý có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 320/TTr-SKHĐT ngày 10/4/2012; Bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư và hồ sơ dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam tại xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm,

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Chứng nhận: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam:**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900219073 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 02/3/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/12/2011;
- Trụ sở chính: Xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên;
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Minh Hường - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đăng ký thực hiện Dự án đầu tư với nội dung sau:

Điều 1: Tên Dự án đầu tư: Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên.

Điều 2: Mục tiêu và quy mô Dự án:

- Mục tiêu: Xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, xây dựng chung cư, nhà chia lô, biệt thự liền kề để bán, nhà trẻ mẫu giáo;

- Quy mô Dự án: 66.537m^2; các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác của Dự án được thực hiện theo đúng Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND huyện Văn Lâm về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" và Thông báo số 23/TB-SXD ngày 01/3/2012 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh thuộc Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Điều 3: Địa điểm thực hiện Dự án: Tại khu đất có diện tích khoảng 66.537m^2 thuộc địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên. Vị trí và kích thước khu đất theo Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND huyện Văn Lâm về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên".

Điều 4: Tổng vốn đầu tư thực hiện Dự án: 295.393 triệu đồng; trong đó:

- Vốn vay tín dụng: 145.393 triệu đồng;

- Vốn tự có và vốn góp bổ sung: 150.000 triệu đồng. Bà Bùi Minh Hường cam kết góp vốn kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư như sau:

+ Tháng thứ 01 đến tháng thứ 14 góp: 75.000 triệu đồng;

+ Tháng thứ 15 đến tháng thứ 28 góp: 75.000 triệu đồng.

Điều 5: Cơ chế sử dụng đất và thời hạn thực hiện Dự án:

- Cơ chế sử dụng đất: Đối với diện tích nhà ở chia lô, biệt thự để bán, nhà cao tầng, dịch vụ thương mại, chung cư kết hợp nhà trẻ ở tầng đế, văn phòng cho thuê áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá thu tiền sử dụng đất được xác định theo các quy định của pháp luật;

- Thời hạn thực hiện Dự án: Lâu dài;

- Đối với diện tích phần đất nhà ở chia lô, biệt thự: Được áp dụng hình thức chuyển nhượng đất nền theo quy định khoản 5 Điều 16 Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Điểm b, Khoản 8, Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (khi dự án đầu tư xây dựng xong đồng bộ hạ tầng đúng với nội dung Dự án đã được duyệt thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân).

Điều 6: Tiến độ thực hiện Dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

- Tháng thứ 01: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và hồ sơ giao đất; tiến hành di dời Nhà máy sản xuất động cơ và phụ tùng xe gắn máy;

- Tháng thứ 3 đến tháng thứ 25: Khởi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật;

- Tháng thứ 26 đến tháng thứ 35: Hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và đưa khu nhà ở chia lô, biệt thự đi vào hoạt động;

- Tháng thứ 36 đến tháng thứ 59: Đầu tư xây dựng công trình nhà cao tầng;

- Tháng thứ 60: Hoàn thiện các hạng mục công trình nhà cao tầng; đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.

Điều 7: Các ưu đãi đối với Dự án:

- Về thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác: Mức thuế suất; thời gian miễn giảm và các ưu đãi khác cho Dự án đầu tư được áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế tại thời điểm chủ đầu tư chính thức đưa mục tiêu của Dự án vào hoạt động;

- Về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu: Doanh nghiệp được hưởng ưu đãi về thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu tạo tài sản cố định theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

Điều 8: Trách nhiệm của nhà đầu tư:

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Triển khai thực hiện Dự án theo đúng mục tiêu, tiến độ đã được chấp thuận; bà Bùi Minh Hường góp vốn để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ đã cam kết. Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện đúng, đầy đủ mục tiêu và tiến độ Dự án đã được chấp thuận thì không được hưởng các chính sách ưu đãi và bị xử lý theo các quy định của pháp luật;

- Xây dựng các hạng mục theo Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" đã được UBND huyện Văn Lâm phê duyệt tại Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 12/12/2011; Thông báo số 23/TB-SXD ngày 01/3/2012 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh thuộc Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định tại Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường và các văn bản pháp lý có liên quan;

- Thực hiện nghiêm Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Luật Đất đai năm 2003, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn có liên quan, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư này;

- Lập hồ sơ thiết kế cơ sở trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, theo quy định tại Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP; Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP;

- Tuân thủ các quy định của Nhà nước về phòng, chống cháy, nổ, an toàn lao động và các quy định khác liên quan đến việc triển khai Dự án; chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Tuân thủ những quy định tại Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009 của Chính phủ về giám sát, đánh giá đầu tư (báo cáo theo mẫu số 6 quy định tại Thông tư số 13/2010/TT-BKH ngày 02/6/2010 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư) và các văn bản pháp lý có liên quan;

- Việc thực hiện Dự án đầu tư: Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư mà sau 12 (mười hai) tháng nhà đầu tư không triển khai hoặc Dự án chậm tiến độ quá 12 (mười hai) tháng so với tiến độ thực hiện Dự án đầu tư quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư này thì bị thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư;

- Việc sử dụng đất đai: Đối với khu đất được thuê mà nhà đầu tư không sử dụng trong thời gian 12 (mười hai) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ ghi trong Dự án đầu tư, kể từ ngày nhận bàn giao đất ngoài thực địa mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất cho phép thì sẽ bị thu hồi;

- Nộp đủ số tiền vào tài khoản của Sở Tài chính (hoặc bảo lãnh của ngân hàng) bằng 3% tổng mức đầu tư của Dự án để đảm bảo Dự án thực hiện đúng mục tiêu, tiến độ và hiệu quả trước khi phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất.

Điều 9: Giấy chứng nhận đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; một bản giao Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam, một bản lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên và thay thế:

- Quyết định số 557/QĐ-UB ngày 14/3/2002 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Dự án "Nhà máy sản xuất động cơ và phụ tùng xe gắn máy" của Công ty Thương mại tổng hợp Hương Thành tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm;

- Quyết định số số 1685/QĐ-UBND ngày 24/9/2007 của UBND tỉnh về việc chấp thuận thay chủ đầu tư thực hiện các Dự án "Nhà máy sản xuất động cơ và phụ tùng xe gắn máy", Dự án "Nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô" của Công ty Đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000281 ngày 13/01/2010 của UBND tỉnh cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam để thực hiện Dự án Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe Như Quỳnh trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.

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

Đặng Minh Ngọc

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ ĐIỀU CHỈNH
Số: 051 01 000 518

Chứng nhận lần đầu: Ngày 10 tháng 4 năm 2012
Chứng nhận thay đổi lần 1: Ngày 28 tháng 8 năm 2013

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005; Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006; Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003; các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2001 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các văn bản pháp lý có liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 840/TTr-SKHĐT ngày 23/8/2013; Bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư và hồ sơ Dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm,

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Chứng nhận: **Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam:**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900219073 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 02/3/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11/6/2012;

- Địa chỉ trụ sở chính: Xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên;

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Minh Hường - Chủ tịch Hội đồng quản trị; sinh ngày 19/5/1961; chứng minh nhân dân số 010601287 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/6/2004; hộ khẩu thường trú: Số 10 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; chỗ ở hiện tại: Số 10 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh với nội dung sau:

Điều 1: Các điều khoản sau đây của Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Điều 5: Cơ chế sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất nhà ở chia lô, biệt thự để bán, nhà cao tầng, dịch vụ thương mại, chung cư kết hợp nhà trẻ ở tầng đế, văn phòng cho thuê: Áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá thu tiền sử dụng đất được xác định theo các quy định của pháp luật; thời hạn giao đất là lâu dài;

- Đối với diện tích đất nhà ở chia lô, biệt thự: Được áp dụng hình thức chuyển nhượng đất nền theo quy định tại Khoản 5, Điều 16 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Điểm b, Khoản 8, Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (khi dự án đầu tư xây dựng xong đồng bộ hạ tầng đúng với nội dung dự án đã được duyệt thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân);

- Đối với phần diện tích đất xây dựng đường giao thông nội bộ, đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, vườn hoa: Áp dụng hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, khi toàn bộ dự án được đầu tư xong và đi vào hoạt động thì Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam bàn giao lại cho cơ quan nhà nước quản lý theo quy định; thời hạn giao đất là lâu dài.

Điều 2: Mọi điều khoản khác của Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3: Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 1 này được lập thành 02 (hai) bản gốc; một bản cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam, một bản lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên.

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

Đặng Minh Ngọc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 70 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 09 tháng 8 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Điều chỉnh một số nội dung tại Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012, chứng nhận thay đổi lần 1 ngày 28/8/2013 của UBND tỉnh

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13 ngày 06/4/2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 quy định chi tiết thi hành một số điều có hiệu lực từ 01/7/2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng; số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế; số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc Quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012, thay đổi lần 1 ngày 28/8/2013 của UBND tỉnh về việc chấp thuận dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh và xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 1184/BC-SKHĐT ngày 17/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung tại Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012, chứng nhận thay đổi lần 1 ngày 28/8/2013 của UBND tỉnh như sau:

1. Điều chỉnh nội dung thông tin nhà đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư 05101000518 chứng nhận thay đổi lần 1 ngày 28/8/2013:

Chấp thuận nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VIỆT NAM**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900219073 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 02/3/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 16/07/2015.

- Địa chỉ trụ sở chính: thôn Ngọc Đà, xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

- Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Minh Hường - Chủ tịch Hội đồng quản trị; sinh ngày 19/5/1961; Chứng minh nhân dân số 010601287 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/6/2004; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 10 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; chỗ ở hiện tại: số 10 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Điều chỉnh Điều 2 tại Giấy chứng nhận đầu tư 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012:

- Mục tiêu: xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở liền kề để bán, nhà trẻ mẫu giáo.

- Quy mô: 66.392,8 m^2; các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác của dự án được thực hiện theo nội dung Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên".

3. Điều chỉnh Điều 3 tại Giấy chứng nhận đầu tư 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012: Tại khu đất có diện tích khoảng 66.392,8 m2 thuộc địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên. Vị trí và kích thước theo quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên".

4. Điều chỉnh Điều 4 tại Giấy chứng nhận đầu tư 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012:

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: 295.393 triệu đồng; trong đó:

- Vốn vay: 145.393 triệu đồng, chiếm 49,22% tổng vốn đầu tư được vay từ các tổ chức tín dụng;

- Vốn góp để thực hiện dự án: 150.000 triệu đồng, chiếm 50,78% tổng vốn đầu tư. Công ty báo cáo, các cổ đông trong Công ty đã góp 133.100 triệu đồng. Kể từ ngày dự án được quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh, các cổ đông trong Công ty cam kết góp bổ sung 16.900 triệu đồng bằng tiền mặt theo tỷ lệ và tiến độ như sau:

STT	Nhà đầu tư	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Tiến độ góp vốn
1	Bùi Minh Hường	8.449,324	99,992	Tháng thứ 1 - Tháng thứ 6
		8.449,324		Tháng thứ 7 - Tháng thứ 12
2	Bùi Thị Thân	0,338	0,004	Tháng thứ 1 - Tháng thứ 6
		0,338		Tháng thứ 7 - Tháng thứ 12
3	Bùi Thị Hạnh	0,338	0,004	Tháng thứ 1 - Tháng thứ 6
		0.338		Tháng thứ 7 - Tháng thứ 12
	Tổng cộng	**16.900**	**100**	

5. Điều chỉnh Điều 6 tại Giấy chứng nhận đầu tư 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012:

- Tháng thứ 01 - tháng thứ 03: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý;

- Tháng thứ 04 đến tháng thứ 23: Xây dựng các hạng mục công trình của dự án;

- Tháng thứ 24: Hoàn thiện các hạng mục công trình và đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.

6. Điều chỉnh, bổ sung Điều 8 tại Giấy chứng nhận đầu tư 05101000518 chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2012:

- Sau khi dự án điều chỉnh được cấp Quyết định chủ trương đầu tư, yêu cầu nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy mô và tiến độ đã đăng ký và góp đủ vốn theo đúng cam kết. Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện dự án theo đúng mục tiêu và tiến độ dự án đã được chấp thuận thì không được hưởng các chính sách ưu đãi;

- Lập Hồ sơ thiết kế cơ sở trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 28/02/2019;

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường điều chỉnh, bổ sung (nếu có) theo quy định tại Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về kế hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Doanh nghiệp, quy định của Quyết định chủ trương đầu tư, các quy định về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án tại địa điểm đã đăng ký; Chịu sự kiểm tra giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tuân thủ các quy định tại

Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát, đánh giá đầu tư và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan;

- Thực hiện nghiêm các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật hiện hành;

- Việc thực hiện dự án đầu tư: dự án của nhà đầu tư sẽ bị chấm dứt hoạt động trong các trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư 2014;

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nếu có xảy ra tranh chấp, vướng mắc, cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan quản lý Nhà nước không giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình hoạt động đầu tư.

Điều 2. Các nội dung khác do UBND tỉnh chấp thuận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01000518 ngày 10/4/2012 và chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 28/8/2013 cho dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh và xã Tân Quang, huyện Văn Lâm không thay đổi.

Điều 3. Quyết định này được lập thành 2 bản gốc. Một bản cấp cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam, một bản lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: KHĐT, TC, XD, TNMT, CT;
- UBND huyện Văn Lâm;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- UBND thị trấn Như Quỳnh;
- UBND xã Tân Quang;
- Lưu: VT, TH[H].

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

Đặng Ngọc Quỳnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 61 /TB-UBND	*Hưng Yên, ngày 06 tháng 3 năm 2025*

THÔNG BÁO

Ý kiến của UBND tỉnh về dự án của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm

Ngày 03/3/2025, UBND tỉnh tổ chức cuộc họp giao ban với lãnh đạo các sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Nội vụ; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh.

Sau khi xem xét Báo cáo số 570/BC-SKHĐT ngày 28/02/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính); căn cứ ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp, ý kiến của các đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh và kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh; UBND tỉnh có ý kiến như sau:

I. Đồng ý về chủ trương điều chỉnh dự án của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam trên địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm với các nội dung như sau:

1. Tên, mục tiêu, quy mô dự án:

- Tên dự án: KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối thuận tiện, hài hòa với các khu dân cư hiện hữu tại khu vực; xây dựng chung cư hỗn hợp, nhà ở liền kề để bán đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân trong khu vực, góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

- Quy mô dự án: Được quyết định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

2. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VIỆT NAM

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900219073 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 02/3/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07/8/2024.

- Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Ngọc Đà, xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Minh Hường - chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

3. Địa điểm, diện tích:

Tại khu đất có diện tích khoảng 66.537 m^2 thuộc địa bàn xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên (khu đất đã được UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty thuê để triển khai thực hiện dự án "Trung tâm thương mại và khu dân cư Ngọc Đà - Như Quỳnh - Hưng Yên" tại Giấy chứng nhận đầu

tư số 05101000518 ngày 10/4/2012, điều chỉnh thay đổi lần thứ 1 ngày 28/8/2013; Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 09/8/2019).

II. Tổ chức thực hiện

1. Trong thời hạn 09 (chín) tháng kể từ ngày ban hành Thông báo này, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư, nộp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công và Kiểm soát thủ tục hành chính; quá thời hạn nêu trên, Thông báo này hết hiệu lực.

2. Giao Sở Xây dựng hướng dẫn nhà đầu tư lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng vùng huyện Văn Lâm; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đã được phê duyệt; xác định diện tích thực hiện dự án phù hợp với quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và các đơn vị liên quan kiểm tra về tiến độ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng; hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Giao Sở Tài chính hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

5. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam có trách nhiệm: (1) liên hệ với Sở Xây dựng để thực hiện lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án theo quy định; (2) liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án theo quy định của pháp luật đất đai và các quy định khác có liên quan trước khi hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận

6. Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, UBND huyện Văn Lâm; UBND các xã: Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh và các cơ quan liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính (nếu có) trước khi đề nghị chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài chính) để kịp thời tháo gỡ, giải quyết theo quy định của pháp luật.

UBND tỉnh thông báo để các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở: TC, NN&MT, XD, CT, KH&CN, NV;
- UBND huyện Văn Lâm;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- UBND các xã: Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh;
- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam;
- Lưu: VT, TH[Việt].

TL. CHỦ TỊCH
CHÁNH VĂN PHÒNG

Đinh Hồng Quyên

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CHỒNG LẤN RANH GIỚI

TỶ LỆ XÍCH: 0M 10M 30M 20M

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
185M2

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
97M2

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
144M2

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
47M2

GHI CHÚ:

RANH GIỚI GIAO ĐẤT

RANH GIỚI TƯỜNG RÀO HIỆN TRẠNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ..... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VIỆT NAM
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CHỒNG LẤN RANH GIỚI

BẢN VẼ:	GHÉP: 1 TỜ A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: /2025
THIẾT KẾ	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
CHỦ TRÌ	TS.KS. NGUYỄN TIẾN ĐỨC		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS.CHU VĂN LƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
QL. KỸ THUẬT	KTS. PHẠM THỊ THANH THẢO		

TỔNG GIÁM ĐỐC
KTS. CHU VĂN LƯƠNG

CÔNG TY TNHH GREEN ARCHI VIỆT NAM
Địa chỉ: Số 8 ngách 50/71 phố Mễ Trì Thượng - p. Từ Liêm - TP Hà Nội
Văn phòng GD: Số 6 Lê Văn Thiêm - p Thanh Xuân - TP Hà Nội

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CHỒNG LẤN RANH GIỚI (UAV)

TỶ LỆ XÍCH:
0M 10M 30M
20M

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
185M2

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
97M2

KHU DÂN CƯ

KHU RUỘNG CANH TÁC

ĐỊA HÌNH NGỌC ĐÀ

ĐỊA HÌNH PHÁT TRIỂN

PHẦN DIỆN TÍCH CHỒNG LẤN
47M2

KHU DÂN CƯ

KHU TÁI THẾ ĐỊA CHẤT

ĐỊA HÌNH PHÁT TRIỂN

GHI CHÚ:

RANH GIỚI GIAO ĐẤT

RANH GIỚI TƯỜNG RÀO HIỆN TRẠNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:..... NGÀY .... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ:..... NGÀY .... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VIỆT NAM
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:..... NGÀY .... THÁNG ..... NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CHỒNG LẤN RANH GIỚI (UAV)

BẢN VẼ:	GHÉP: 1 TỜ A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: /2025
THIẾT KẾ	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
CHỦ TRÌ	TS.KS. NGUYỄN TIẾN ĐỨC		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS.CHU VĂN LƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
QL. KỸ THUẬT	KTS. PHẠM THỊ THANH THẢO		

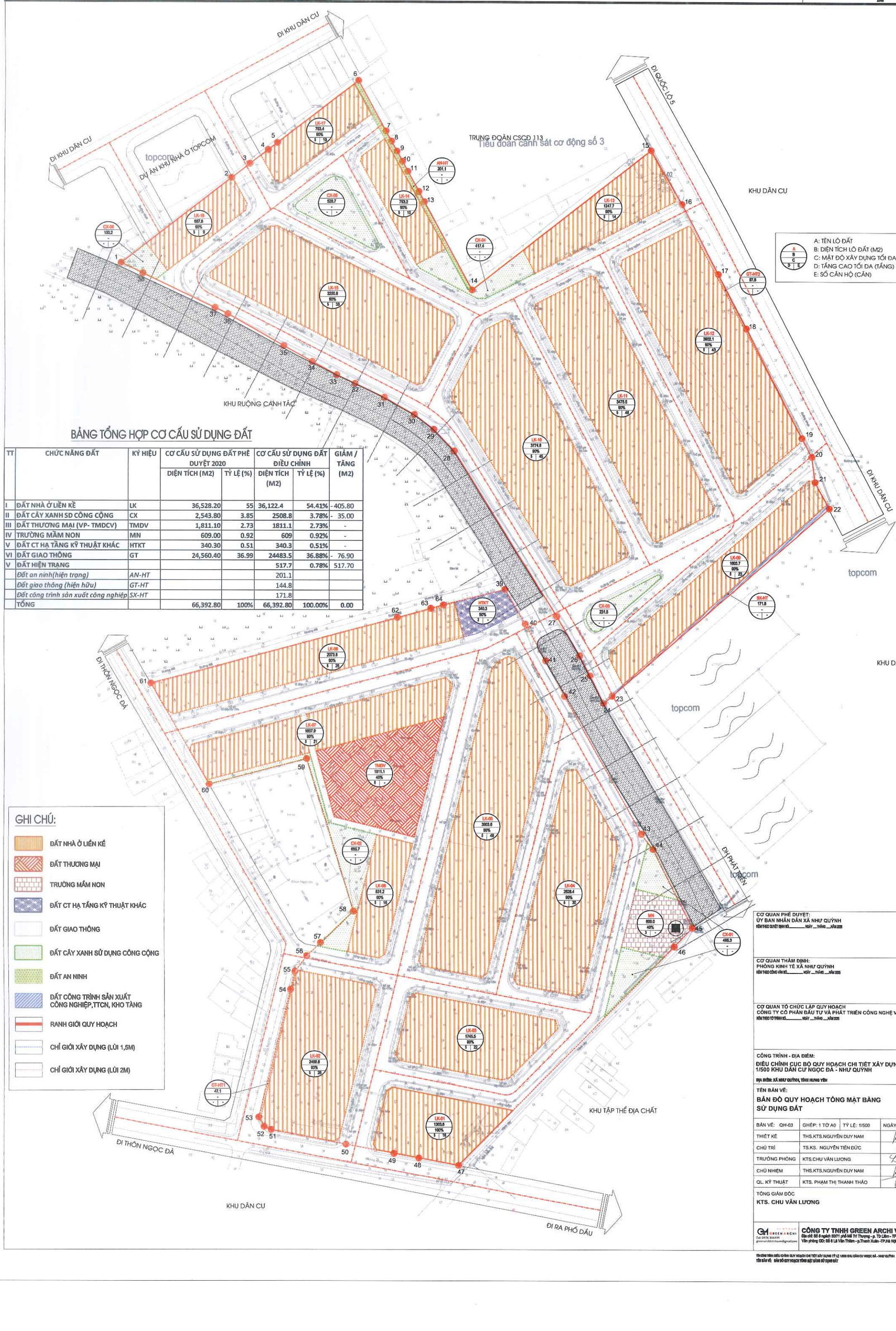
TỔNG GIÁM ĐỐC
KTS. CHU VĂN LƯƠNG

GREEN ARCHI
CÔNG TY TNHH GREEN ARCHI VIỆT NAM
Địa chỉ: Số 8 ngách 59/71 phố Mễ Trì Thượng - p. Từ Liêm - TP.Hà Nội
Văn phòng GD: Số 6 Lê Văn Thiêm - p.Thanh Xuân -TP.Hà Nội

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TỶ LỆ XÍCH: 0M 10M 20M



BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT PHÊ DUYỆT 2020		CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH		GIẢM / TĂNG (M2)
			DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	
I	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ	LK	36,528.20	55	36,122.4	54.41%	- 405.80
II	ĐẤT CÂY XANH SD CÔNG CỘNG	CX	2,543.80	3.85	2508.8	3.78%	- 35.00
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI (VP- TMDCV)	TMDV	1,811.10	2.73	1811.1	2.73%	-
IV	TRƯỜNG MẦM NON	MN	609.00	0.92	609	0.92%	-
V	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HTKT	340.30	0.51	340.3	0.51%	-
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	24,560.40	36.99	24483.5	36.88%	- 76.90
V	ĐẤT HIỆN TRẠNG				517.7	0.78%	517.70
	Đất an ninh(hiện trạng)	*AN-HT*			201.1		
	Đất giao thông (hiện hữu)	*GT-HT*			144.8		
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	*SX-HT*			171.8		
	TỔNG		66,392.80	100%	66,392.80	100.00%	0.00

GHI CHÚ:

- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- TRƯỜNG MẦM NON
- ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP,TTCN, KHO TÀNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (LÙI 1,5M)
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (LÙI 2M)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:_____NGÀY __THÁNG ___NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ:_____NGÀY __THÁNG ___NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ V
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:_____NGÀY __THÁNG ___NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰ
1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 1 TỜ A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY
THIẾT KẾ	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
CHỦ TRÌ	TS.KS. NGUYỄN TIẾN ĐỨC		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS.CHU VĂN LƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
QL. KỸ THUẬT	KTS. PHẠM THỊ THANH THẢO		

TỔNG GIÁM ĐỐC
KTS. CHU VĂN LƯƠNG

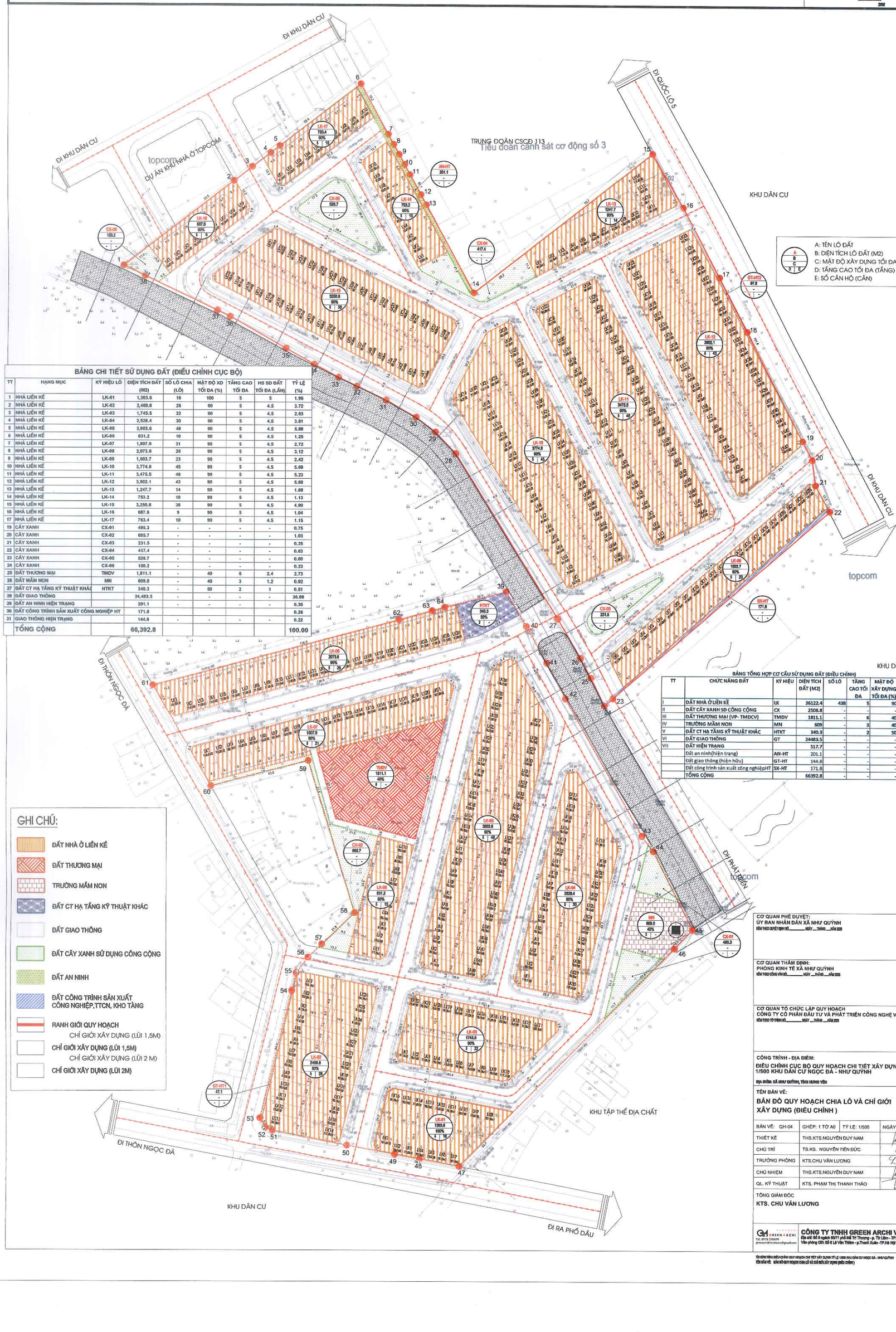
GREEN ARCHI
Tel: 0976 304699
greenarchivietnam@gmail.com
CÔNG TY TNHH GREEN ARCHI V
Địa chỉ: Số 9 ngách 93/71 phố Mễ Trì Thượng - p. Từ Liêm - TP
Văn phòng CDC: Số 6 Lê Văn Thiêm - p.Thanh Xuân - TP Hà Nội

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIA LÔ VÀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH)

TỶ LỆ XÍCH: 0M 10M 20M



BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ)

TT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	SỐ LÔ CHIA (LÔ)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	HS SD ĐẤT TỐI ĐA (LẦN)	TỶ LỆ (%)
1	NHÀ LIÊN KẾ	LK-01	1,303.6	16	100	5	5	1.96
2	NHÀ LIÊN KẾ	LK-02	2,469.8	26	90	5	4.5	3.72
3	NHÀ LIÊN KẾ	LK-03	1,745.5	22	90	5	4.5	2.63
4	NHÀ LIÊN KẾ	LK-04	2,528.4	30	90	5	4.5	3.81
5	NHÀ LIÊN KẾ	LK-05	3,903.6	49	90	5	4.5	5.88
6	NHÀ LIÊN KẾ	LK-06	831.2	10	90	5	4.5	1.25
7	NHÀ LIÊN KẾ	LK-07	1,807.9	21	90	5	4.5	2.72
8	NHÀ LIÊN KẾ	LK-08	2,073.6	26	90	5	4.5	3.12
9	NHÀ LIÊN KẾ	LK-09	1,603.7	23	90	5	4.5	2.42
10	NHÀ LIÊN KẾ	LK-10	3,774.8	45	90	5	4.5	5.69
11	NHÀ LIÊN KẾ	LK-11	3,475.5	46	90	5	4.5	5.23
12	NHÀ LIÊN KẾ	LK-12	3,902.1	43	90	5	4.5	5.88
13	NHÀ LIÊN KẾ	LK-13	1,247.7	14	90	5	4.5	1.88
14	NHÀ LIÊN KẾ	LK-14	753.2	10	90	5	4.5	1.13
15	NHÀ LIÊN KẾ	LK-15	3,250.8	38	90	5	4.5	4.90
16	NHÀ LIÊN KẾ	LK-16	687.6	9	90	5	4.5	1.04
17	NHÀ LIÊN KẾ	LK-17	763.4	10	90	5	4.5	1.15
19	CÂY XANH	CX-01	495.3	-	-	-	-	0.75
20	CÂY XANH	CX-02	685.7	-	-	-	-	1.03
21	CÂY XANH	CX-03	231.5	-	-	-	-	0.35
22	CÂY XANH	CX-04	417.4	-	-	-	-	0.63
23	CÂY XANH	CX-05	526.7	-	-	-	-	0.80
24	CÂY XANH	CX-06	150.2	-	-	-	-	0.23
25	ĐẤT THƯƠNG MẠI	TMDV	1,811.1	-	40	6	2.4	2.73
26	ĐẤT MẦM NON	MN	609.0	-	40	3	1.2	0.92
27	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HTKT	340.3	-	50	2	1	0.51
28	ĐẤT GIAO THÔNG		24,483.5	-	-	-	-	36.88
29	ĐẤT AN NINH HIỆN TRẠNG		201.1	-	-	-	-	0.30
30	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP HT		171.8					0.26
31	GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG		144.8	-	-	-	-	0.22
	TỔNG CỘNG		66,392.8					100.00

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU CHỈNH)

TT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	SỐ LÔ	TẦNG CAO TỐI ĐA	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)
I	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK	36122.4	438	5	90
II	ĐẤT CÂY XANH SD CÔNG CỘNG	CX	2508.8	-	-	-
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI (VP- TMDCV)	TMDV	1811.1	-	6	40
IV	TRƯỜNG MẦM NON	MN	609	-	3	40
V	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HTKT	340.3	-	2	50
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	24483.5	-	-	-
VII	ĐẤT HIỆN TRẠNG		517.7	-	-	-
	Đất an ninh(hiện trạng)	AN-HT	201.1	-	-	-
	Đất giao thông (hiện hữu)	GT-HT	144.8	-	-	-
	Đất công trình sản xuất công nghiệpHT	SX-HT	171.8	-	-	-
	TỔNG CỘNG		66392.8	-	-	-

GHI CHÚ:

- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- TRƯỜNG MẦM NON
- ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP,TTCN, KHO TÀNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
  CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (LÙI 1,5M)
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (LÙI 1,5M)
  CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (LÙI 2 M)
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (LÙI 2M)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:_____NGÀY ___THÁNG ___NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ NHƯ QUỲNH
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ:_____NGÀY ___THÁNG ___NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ V
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:_____NGÀY ___THÁNG ___NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰN
1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIA LÔ VÀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH)

BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1 TỜ A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY
THIẾT KẾ	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
CHỦ TRÌ	TS.KS. NGUYỄN TIẾN ĐỨC		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS.CHU VĂN LƯƠNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS.NGUYỄN DUY NAM		
QL. KỸ THUẬT	KTS. PHẠM THỊ THANH THẢO		

TỔNG GIÁM ĐỐC
KTS. CHU VĂN LƯƠNG

GREEN ARCHI
Tel: 0975 206699
greenarchivietnam@gmail.com

CÔNG TY TNHH GREEN ARCHI V
Địa chỉ: Số 5 ngách 90/71 phố Mễ Trì Thượng - p. Từ Liêm - TP
Văn phòng GDC: Số 6 Lê Văn Thiêm - p.Thanh Xuân - TP.Hà Nội

TỔNG THỂ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NGỌC ĐÀ - NHƯ QUỲNH
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIA LÔ VÀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH)