

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

Số: 1566/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 27 tháng 7 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang,  
huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN**

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 và Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình;*

*Căn cứ Công văn số 4245/BNN-PCTT ngày 07/7/2021 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang;*



*Căn cứ Quyết định số 102/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 27/02/2013; điều chỉnh lần thứ nhất ngày 24/10/2022);*

*Căn cứ Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 31/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết và cấm mốc quy hoạch ngoài thực địa tuyến đường vành đai 3,5;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 051 01 000 565 ngày 27/02/2013 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/7/2023;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 181/BCTĐ-SXD ngày 28/6/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên Đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

**2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch:** Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings.

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

Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Nghiên cứu, đề xuất giải pháp điều chỉnh quy hoạch nhằm xây dựng một khu đô thị nhà vườn sinh thái văn minh, hiện đại, đáp ứng nhu cầu ở, nghỉ ngơi của người dân. Hình thành không gian đô thị với các công trình điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện đại, thích ứng với cảnh quan thiên nhiên. Đưa ra các giải pháp công nghệ hiện đại, tối đa hóa nguồn tài nguyên, rác thải, mục tiêu đạt tiêu chuẩn xanh cho đô thị.

### **4. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch**

Tuân thủ quy mô ranh giới, tính chất và các chỉ tiêu về: Dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tại Đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 và các chỉ tiêu quy hoạch của phân khu A tại Đồ án quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040 đã được phê duyệt.

Tuân thủ quy định pháp luật về đô thị, Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016; Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đô thị hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình.

Phương án nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch được nghiên cứu theo hướng không tăng diện tích đất ở; tăng tiện ích tại các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh thể dục thể thao, đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật,..., nhằm nâng cao tiện nghi không gian sống cho người dân trong đô thị.

### **5. Vị trí và phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch**

Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang, được thực hiện trên địa bàn thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang, bao gồm 02 khu:

- Khu số 1 (nằm phía Bắc đường quy hoạch Vành đai 3,5): Diện tích khoảng 50,19ha. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp xã Phụng Công, huyện Văn Giang.

Phía Nam giáp đường vành đai 3,5.

Phía Đông giáp hành lang đô thị Sông Hồng.

Phía Tây giáp xã Phụng Công, huyện Văn Giang.

- Khu số 2 (nằm phía Nam đường quy hoạch Vành đai 3,5): Diện tích khoảng 148,17ha. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường vành đai 3,5.

Phía Nam giáp đất canh tác xã Liên Nghĩa.

Phía Đông giáp hành lang đô thị Sông Hồng.

Phía Tây giáp hành lang sông Hồng và xã Văn Đức, Hà Nội.

### **6. Quy mô dân số và đất đai**

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 39.973 người.

b) Quy mô đất đai: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 2.079.722,16m<sup>2</sup>, bao gồm: Diện tích lập quy hoạch chi tiết khu đô thị là 1.983.683,26m<sup>2</sup> và diện tích quy hoạch tuyến đường vành đai 3,5 được nghiên cứu để kết nối giao thông là 96.038,90m<sup>2</sup>.

### **7. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất**

Cơ cấu sử dụng đất Khu đô thị nhà vườn sinh thái tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết như sau:

| STT                                                                                                   | Hạng mục                                                          | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%) | Mật độ<br>xây<br>dựng<br>tối đa<br>(%) | Tầng<br>cao<br>tối đa<br>(tầng) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 1                                                                                                     | Đất công cộng đô thị (CCĐT)                                       | 83.045,69                      | 4,19         | 15                                     | 9-45                            |
| 1.1                                                                                                   | Đất công cộng đô thị - Trung tâm<br>thương mại (CCĐT)             | 47.477,77                      | 2,39         | 15                                     | 45                              |
| 1.2                                                                                                   | Đất thương mại đô thị                                             | 35.567,92                      | 1,79         | 15                                     | 5-15                            |
| 2                                                                                                     | Đất cây xanh công viên cấp đô thị (CXĐT)                          | 302.485,86                     | 15,25        | -                                      | -                               |
| 3                                                                                                     | Trường trung học phổ thông (THPT)                                 | 16.642,12                      | 0,84         | 20                                     | 4                               |
| 4                                                                                                     | Đất giao thông đô thị                                             | 85.070,60                      | 4,29         | -                                      | -                               |
| 4.1                                                                                                   | Đất đường giao thông đô thị                                       | 67.033,21                      | 3,38         | -                                      | -                               |
| 4.2                                                                                                   | Đất bãi đỗ xe (BĐX)                                               | 18.037,39                      | 0,91         | -                                      | -                               |
| 5                                                                                                     | Đất hạ tầng kỹ thuật                                              | 4.390,00                       | 0,22         | 15                                     | 1                               |
| 6                                                                                                     | Đất đơn vị ở, nhóm ở tập trung                                    | 1.492.049,00                   | 75,22        |                                        |                                 |
| 6.1                                                                                                   | Đất công cộng ĐVO (CC)                                            | 67.400,89                      | 3,40         | 20                                     | 5                               |
| 6.2                                                                                                   | Đất cây xanh ĐVO (CX)                                             | 105.393,29                     | 5,31         | -                                      | -                               |
| 6.3                                                                                                   | Đất trường học cấp ĐVO (Nhà trẻ,<br>trường tiểu học, trường THCS) | 75.396,65                      | 3,80         | 20                                     | 3                               |
| a                                                                                                     | Đất trường mầm non (MN)                                           | 25.028,14                      | 1,26         | 20                                     | 3                               |
| b                                                                                                     | Đất trường tiểu học (TH)                                          | 27.503,00                      | 1,39         | 20                                     | 3                               |
| c                                                                                                     | Đất trường trung học cơ sở (CS)                                   | 22.865,51                      | 1,15         | 20                                     | 3                               |
| 6.4                                                                                                   | Đất ở mới                                                         | 769.079,30                     | 38,77        |                                        |                                 |
| a                                                                                                     | Đất ở biệt thự (BT)                                               | 520.921,93                     | 26,26        | 27-45                                  | 3-4                             |
| b                                                                                                     | Đất ở liền kề (LK)                                                | 118.253,16                     | 5,96         | 62-79                                  | 4-5                             |
| c                                                                                                     | Đất ở chung cư cao tầng (CT)                                      | 129.904,21                     | 6,55         | 27-27,7                                | 31-39                           |
| 6.5                                                                                                   | Đất giao thông ĐVO                                                | 474.778,87                     | 23,93        | -                                      | -                               |
| <b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch</b>                                                               |                                                                   | <b>1.983.683,26</b>            | <b>100</b>   | -                                      | -                               |
| <b>Diện tích tuyến đường vành đai 3,5</b><br>(phần diện tích nghiên cứu kết nối giao thông<br>đô thị) |                                                                   | <b>96.038,90</b>               |              |                                        |                                 |
| <b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>                                                        |                                                                   | <b>2.079.722,16</b>            |              |                                        |                                 |

**Lưu ý:** Phương án phòng chống lũ chi tiết tuyến sông Hồng đoạn qua tỉnh Hưng Yên chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do vậy sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư Dự án và phương án phòng chống lũ chi tiết tuyến sông Hồng đoạn qua tỉnh Hưng Yên được phê duyệt, những nội dung tại Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nếu không phù hợp, Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings có trách nhiệm chủ động đề xuất điều chỉnh quy hoạch, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi thực hiện các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

**8. Điều chỉnh phương án quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng**

## 2. UBND huyện Văn Giang

Khẩn trương tổ chức lập các đồ án quy hoạch phân khu đô thị Văn Giang đã được UBND tỉnh đồng ý tại Công văn số 871/UBND-KT1 ngày 11/4/2023; có trách nhiệm cập nhật Đồ án điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nhà vườn sinh thái vào Đồ án phân khu đô thị - du lịch - nghỉ dưỡng - vui chơi giải trí (phân khu A); theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

## 3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì xác định tính toán chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp các nội dung thay đổi liên quan đến chức năng, vị trí, cơ cấu sử dụng đất được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 27/12/2022.

- Xác định cơ chế sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với các công trình công cộng đơn vị ở phục vụ cho dân cư trong đô thị không có mục đích kinh doanh: bãi đỗ xe ngầm, cây xanh, sân chơi thể thao, sân luyện tập, trạm y tế.

## 4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi các nội dung đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan.

## 5. Sở Xây dựng

Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo thẩm định đồ án. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

**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; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND thị trấn Văn Giang; Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1<sup>Đ.T.</sup>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hùng Nam