

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HƯNG PHÚ

Số: 115/QĐ-UBND

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

Hưng Phú, ngày 29 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Ái Quốc, thôn Vĩnh Trà, xã Nam Trung (Nay là xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG PHÚ

Căn cứ các Luật của Quốc hội: Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 136/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 05/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Nam Trung, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản 3026/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về ý kiến về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Vĩnh Trà, thôn Ái Quốc, xã Hưng Phú;

Căn cứ Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tiền Hải về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Vĩnh Trà, thôn Ái Quốc, xã Hưng Phú;

Căn cứ Báo cáo số 166/BC-UBND ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Nam Trung về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Kết quả thẩm định số 27/KQTD-KT ngày 29/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Ái Quốc, thôn Vĩnh Trà, xã Nam Trung (Nay là xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên), với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Ái Quốc, thôn Vĩnh Trà, xã Nam Trung (Nay là xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên).

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Hưng Phú;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và tư vấn Vạn Xuân.

- Nguồn kinh phí: Nguồn vốn ngân sách xã và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Thời gian thực hiện: Năm 2025 - 2026.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô và dân số:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính các thôn Ái Quốc, Vĩnh Trà, Trung Đồng, Việt Hùng xã Hưng Phú, huyện Tiên Hải.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện có và đường tỉnh ĐT.462.

- Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp.

- Phía Nam giáp dân cư hiện có xã Hưng Phú.

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có xã Nam Cường.

c) Quy mô và dân số:

- Diện tích quy hoạch: 88.126,8 m².

- Quy mô dân số: Khoảng 1.050 người.

3. Tính chất: Là điểm dân cư tập trung quy hoạch mới, chia lô phù hợp và đáp ứng nhu cầu ở của người dân tại địa phương trong xã và khu vực lân cận.

4. Mục tiêu của đồ án.

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Nam Trung, huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình đến năm 2040 nói riêng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hưng Yên nói chung.

- Tận dụng, khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên để tạo dựng không gian quy hoạch phong phú, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí của người dân. Đáp ứng nhu cầu đô thị hóa tại khu vực và tình hình phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Hưng Phú trong giai đoạn tới.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của xã Hưng Phú, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các bước tiếp theo.

5. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	OLK01-OLK16	252	32.197,6	36,5
2	Đất công cộng			4.184,1	4,7
	- Đất nhà văn hóa	ĐVH		513,9	
	- Đất giáo dục	GD		3.670,2	
3	Đất cây xanh mặt nước			5.608,2	6,4
	- Đất mặt nước	MN		2.837,2	
	- Đất cây xanh	CX-01, CX-02		2.771,0	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật			46.136,9	52,4
	- Đất bãi đỗ xe	BĐX-01-BĐX-05		2.894,4	
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT		808,6	
	- Đất giao thông, khe HT			42.433,9	
	Tổng cộng		252	88.126,8	100,0

5.2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Xây dựng trục đường kết nối đường hiện có đi qua chính giữa ô đất phân lô đất thành hai khu vực và kết nối với đường quy hoạch.

- Khu nhà ở bố trí nhà lô phố liền kề kết hợp với dịch vụ thương mại. Chiều cao tầng dự kiến 5 tầng.

- Cây xanh vườn hoa bố trí tại trung tâm ô đất tạo dựng cảnh quan chung cho khu vực, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu vực. Mạng lưới giao thông phân bố đều, liên hoàn và được thiết kế để đấu nối với hệ thống giao thông nhà ở xung quanh.

5.3. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc và thiết kế nhà ở:

- Nguyên tắc chung:

+ Xác định được hướng nhìn chính của khu nhà ở và công trình điểm nhấn cho khu nhà ở.

+ Quy định chiều cao tầng cho các công trình cụ thể, trong từng lô đất.

+ Xác định khoảng xây lùi trên từng tuyến phố và các ngã giao của đường giao thông.

+ Quy định cụ thể về hình khối, hình thức công trình, quy định về màu sắc, các yêu cầu đối với vật liệu xây dựng công trình.

+ Quy định cụ thể việc bố trí tranh ảnh, biển quảng cáo, các bảng chỉ dẫn, bảng ký hiệu, cây xanh, sân vườn, mặt nước, hàng rào, lối đi cho người tàn tật, vỉa hè và quy định về kiến trúc bao quanh các công trình.

+ Quy định độ cao vỉa hè, độ cao nền xây dựng công trình.

+ Xây dựng các yêu cầu về quản lý kiến trúc nhà ở theo nội dung của đồ án quy hoạch, cụ thể tới từng khu vực, từng công trình, từng tuyến phố.

- Không gian kiến trúc toàn khu:
- + Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được tổ chức theo kiểu không gian “trục- lõi”, bao gồm các chức năng khác nhau được bố trí để tạo nên một khu vực có kiến trúc đồng nhất.
- + Khu vực nhà ở liền kề kết hợp với dịch vụ được bố trí dọc các tuyến đường chính.
- + Khu cây xanh vườn hoa được bố trí tại trung tâm ô đất, đảm bảo theo quy chuẩn tiêu chuẩn, gắn kết các khu chức năng trong khu vực.
- + Giữa hai dãy nhà liền kề được bố trí 2m để bố trí hệ thống kỹ thuật và để lấy sáng cũng như thông gió tốt cho các lô liền kề.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền:

- Thiết kế san nền sơ bộ trong các lô đất theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với chênh cao giữa 2 đường đồng mức liền kề là 0,05m. Độ dốc san nền $\geq 0,4\%$ để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- San nền có độ dốc thoát nước từ Tây Nam sang Bắc ra mương giáp đường trục xã.

- Cao độ san nền thiết kế theo cao độ hiện trạng của khu dân cư lân cận, theo đó cốt cao độ thiết kế tại nút giao thông thấp nhất là +1,85m và cao nhất là +2,13m.

6.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống công hộp được thiết kế theo hình xương cá với công thoát nước của các khu nhà ở chia lô là rãnh thoát nước BxH 500x700mm. Các hố ga thu, ga thăm, ga thu kết hợp ga thăm BxH 1000x1000mm đảm bảo thoát nước mặt đường và thoát nước từ mái các khu nhà ở. Các cửa hố thu là các tấm có thanh song sắt để ngăn rác tránh gây tắc đường ống.

- Các tuyến cống được bố trí đi dưới vỉa hè, nước mưa trên mặt đường được thu vào hố thu qua các cửa chắn rác đặt cạnh lề đường, tại các vị trí nút giao phải có các hố ga nhằm đảm bảo thoát nước hiệu quả. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình 40-50m phụ thuộc vào quy hoạch bố trí các khu đất trong khu vực và độ dốc của các tuyến đường giao thông.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m với cống qua đường và 0,5m đối với cống đi trên vỉa hè và khu công viên cây xanh.

6.3. Giao thông:

- Mạng lưới giao thông khu vực được thiết kế theo cấu trúc vuông góc với các trục đường giao thông đối ngoại, giao thông chính tạo cảnh quan thoáng đãng và lưu thông thuận tiện. Phía Tây Bắc giáp đường trục xã là trục chính kết nối với các tuyến đường trong đồ án quy hoạch tạo liên kết khu vực với các vùng chức năng khác xung quanh.

- Thống kê các tuyến đường :

+ Đường trục thôn là trục đường hiện trạng chỉnh trang và mở rộng quy hoạch rộng 12,0m - 14,5m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè bên quy hoạch mới rộng 4,0m; vỉa hè bên dân cư hiện trạng rộng 0,5 - 3,0m.

+ Đường QH-01, QH-02, QH-03, QH-08 quy hoạch rộng 11,5m; mặt đường rộng 5,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

+ Đường QH-04, QH-05, QH-06, QH-07, QH-09, QH-10, QH-11, QH-12, QH-13 quy hoạch rộng 15,5m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m.

+ Đường QH-14, QH-15, QH-16, QH-17 quy hoạch mặt đường rộng 5,5 m.

6.4. Cấp nước:

- Hệ thống cấp nước sạch cho khu quy hoạch được đấu nối với hệ thống cấp nước hiện hữu xã Hưng Phú qua đường ống cấp nước dịch vụ đi trên tuyến đường liên thôn hiện có.

- Hệ thống đường ống cấp nước cho khu quy hoạch được thiết kế dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt. Đây là hệ thống mạng lưới thích hợp cho khu đô thị mới, giúp quản lý vận hành dễ dàng, đảm bảo cung cấp nước tới tất cả các đối tượng dùng nước với lưu lượng và cột áp phù hợp nhất.

- Ống cấp nước sử dụng loại ống UPVC có đường kính Ø50– Ø75mm được đặt trong hào kỹ thuật và cống bản kỹ thuật. Tại các ống nhánh vào từng khu vực, bố trí các van khóa. Hệ thống đường ống phân phối vào các đối tượng dùng nước sẽ được thực hiện bằng đai khởi thủy.

6.5. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường dây 22kV chạy bên đường trục xã, đến khu quy hoạch thì đi ngầm trong kéo cáp và cấp tới 02 trạm biến áp quy hoạch có công suất 500KVA.

- Tuyến hạ thế 0,4kV cấp đến các tủ điện hạ áp bố trí trên hè phố trong khu vực. Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V cấp điện đến các hộ tiêu thụ thiết kế theo dạng hình tia - phân nhánh.

- Nguồn điện chiếu sáng được lấy từ tủ điện chiếu sáng khu vực cấp đến bằng tuyến cáp 0,4kV - Cu/XLPE/DSTA/PVC (2x16)mm². Những đoạn đường có mặt cắt lòng đường rộng từ 5,5m đến 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m chiếu sáng 1 bên với khoảng cách giữa các cột từ (25-30) m, cột cao 8m, lắp bóng đèn Led/100W/HPS.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho dự án quy hoạch được đấu nối với hệ thống cáp thông tin hiện hữu của xã Hưng Phú.

- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu dân cư bao gồm điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao, hệ thống truyền hình cáp được xây dựng kết nối đồng bộ với hệ thống thông tin liên lạc của tổng đài trung tâm. Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn khu vực dự kiến có dung lượng là 500 số.

- Bố trí cáp và tủ cáp từ tổng đài trung tâm đến tủ phân phối MDF và từ tủ phân phối đến các hộp chia cho từng khu vực, các tuyến cáp này phải được luôn trong ống PVC và chôn sâu 0,5m dọc theo vỉa hè và cách bó vỉa 0,5m. Tủ cáp bố trí tại mép trong vỉa hè, có dung lượng 20 - 25 số.

6.7. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường sử dụng ống HPDE có đường kính Ø315mm.

+ Nước thải sinh hoạt của các khu nhà ở chia lô được thoát theo các rãnh nắp đan kín kích thước 400x600mm để ngăn mùi sau đó kết nối với hệ thống cống bê tông D300 để đổ về bể xử lý nước thải.

+ Bể xử lý nước thải dung tích bể khoảng 200m³/ngày đêm được đặt tại vị trí phía Đông khu quy hoạch và được trồng cây xanh cách ly.

- Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Rác thải sẽ được thu gom tại hộ gia đình và được vận chuyển tới bãi tập kết chung của khu dân cư để chuyển về khu vực xử lý chung của khu vực.

6.8. Hào kỹ thuật:

- Cống, bể kỹ thuật dùng để ngầm hóa các công trình đường dây, đường ống trên các trục đường nhánh của đô thị, bao gồm:

+ Đường ống cấp nước sạch ngầm trực tiếp trong đất.

+ Đường dây thông tin, viễn thông; đường cáp phát thanh, truyền hình luôn trong ống nhựa xoắn D180.

+ Đường cáp điện trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng, quảng cáo, tín hiệu giao thông.... luôn trong ống nhựa xoắn D180.

- Tại các nút giao thông và khoảng cách trung bình 30m bố trí các ga kỹ thuật có kích thước thông thủy 1000x1000mm đón đầu và để thao tác đấu nối, luôn các đường ống, đường dây kỹ thuật.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch sẽ được phê duyệt và ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Giao phòng Kinh tế đơn đốc đơn vị tư vấn hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo các nội dung được phê duyệt để làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch, lưu trữ hồ sơ, đồng thời phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, Trưởng phòng Kinh tế, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội, Trưởng phòng giao dịch số 4 - Kho bạc Nhà nước Khu vực IV, Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và tư vấn Vạn Xuân, Thủ trưởng các ngành, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu KT, VP.



Bùi Tuấn Anh