

Số: 312/QĐ-UBND

Hồng Châu, ngày 25 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị
Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HỒNG CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 836/QĐ-BXD ngày 01/6/2026 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Thông tư sửa đổi, bổ sung số 43/TT-BXD ngày 09/12/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 42/TT-BXD ngày 9/12/2025 sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 501-TB/TU ngày 21/4/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hưng Yên về việc tiếp nhận tài trợ kết quả nghiên cứu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu của Công ty Cổ phần Thăng Long HTL;

Căn cứ Quyết định số 35/2026/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 2283/UBND-KT1 ngày 28/4/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc đồng ý chủ trương tiếp nhận tài trợ kết quả nghiên cứu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu của Công ty Cổ phần Thăng Long HTL;

Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 09/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 566/UBND-KTHTĐT ngày 02/6/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc tiếp nhận tài trợ kết quả nghiên cứu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu;

Căn cứ Thông báo số 134-TB/ĐU ngày 19/6/2026 của Đảng ủy phường Hồng Châu về việc thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy phường Hồng Châu tại phiên họp ngày 18/6/2026;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến số 3443/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Tờ trình số 0609/TTr-HTL ngày 9/6/2026 của Công ty Cổ phần Thăng Long HTL trình thẩm định về Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Báo cáo giải trình số 0707/BC-HTL ngày 07/7/2026 của Công ty Cổ phần Thăng Long HTL về nội dung tham gia ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Tờ trình số 0706/TTr-HTL ngày 03/8/2026 của Công ty Cổ phần Thăng Long HTL trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Báo cáo kết quả lấy ý kiến Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên số 584/BC-KTHTĐT ngày 14/8/2026 của phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 602/KTHTĐT ngày 19/8/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch số 615/TTr-KTHTĐT ngày 22/8/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình phê duyệt

Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Hồng Châu, phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch bao gồm khu vực đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư nằm hai bên đường Nguyễn Đình Nghị kéo dài (đường Nguyễn Đình Nghị kéo dài là đoạn nối đường Hàn lâm và đường Hồng Châu).

1.2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp đường Hàn Lâm;
- Phía Nam giáp đường Mậu Dương, đường Phương Độ và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường Lê Đình Kiên và trùng với ranh giới hành chính xã Tân Hưng;

- Phía Tây giáp khu dân cư và trùng với ranh giới hành chính phường Phố Hiến.

1.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 24,75ha.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Phát huy và nâng cao hiệu quả về sử dụng đất đối với các khu đất nông nghiệp xen kẹt còn lại trong khu vực đô thị, tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức đầu tư xây dựng, chỉnh trang và phát triển đô thị.

- Hình thành khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, góp phần cải thiện và nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực, cải tạo cảnh quan khu vực đô thị.

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên, thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại khu vực phường Hồng Châu thuộc đô thị Phố Hiến tỉnh Hưng Yên, đảm bảo theo các quy định hiện hành về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu vực phát triển đô thị mới, khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối với các khu vực lân cận tạo thành khu vực đô thị hoàn thiện, hiện đại, văn minh, xanh – sạch – đẹp.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Dân số hiện trạng (2026): Khoảng 1.100 người
- Dự báo đến năm 2035 khoảng 3.500 người;
- Dự báo đến năm 2050 khoảng 4.500 người.

Các chỉ tiêu về quy hoạch: Áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch đối với đô thị loại II theo định hướng mạng lưới đô thị thuộc tỉnh trong Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2025 – 2030, tầm nhìn đến 2050; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng hoặc quy chuẩn, tiêu chuẩn thay thế; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-1:2023/BXD về hệ thống

công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 42/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi 1: 2025 về QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

5.1. Yêu cầu về kiến trúc

a) Vị trí và mối liên hệ khu vực quy hoạch

Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về vị trí địa lý của khu vực trong Đô thị Phố Hiến.

b) Đánh giá hiện trạng

Đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, các dự án liên quan đến khu vực quy hoạch và làm rõ các nội dung như: chức năng, tính chất, tình hình triển khai xây dựng các khu vực lân cận và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, các quy hoạch cấp trên có liên quan đến khu vực quy hoạch nhằm kết nối thống nhất với khu vực quy hoạch cho giai đoạn trước mắt cũng như lâu dài.

c) Quy hoạch sử dụng đất

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch theo quy định: Quy hoạch phải xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng có chỉ tiêu, quy mô tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng; các khu chức năng sử dụng đất quy hoạch phải có quy định rõ về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường.

5.2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

a) Nguyên tắc

- Hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch cần gia tăng mối liên hệ với các tuyến hạ tầng kỹ thuật lân cận, đảm bảo tuân thủ các tuyến quy hoạch cấp trên.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần được đánh giá, lựa chọn xây dựng mới trên các tiêu chí về kinh tế, xã hội, giải pháp thực hiện, đảm bảo mục tiêu xây dựng đồng bộ, bền vững.

b) Hệ thống giao thông

- Xác định mạng lưới giao thông (đến cấp đường nội bộ), mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch được áp dụng theo: quy chuẩn 07 - 4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình giao thông;

c) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Khảo sát, lập phương án thoát nước cho khu vực; tính toán khả năng thoát nước khi thực hiện san lấp các đường kênh, mương nội đồng trên khu đất hiện tại. Trong đó, phải điều tra, thu thập các tài liệu quy hoạch, dự án liên quan để tính toán lập phương án thoát nước.

- Xác định cao độ nền xây dựng phù hợp với thủy văn của khu vực, bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san gạt, đào đắp. Đề xuất các giải pháp về thoát nước mưa bao gồm lưu vực, hướng thoát, mạng lưới thoát, công trình đầu mối phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp trên.

d) Cấp nước

- Xác định nguồn nước cho khu vực lập quy hoạch trên cơ sở các nguồn hiện nay và lâu dài nhằm đảm bảo yêu cầu cấp nước kịp thời khi xây dựng dự án, đảm bảo giảm chi phí đầu tư xây dựng.

- Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường cống cấp nước và các thông số kỹ thuật chủ yếu, đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt.

- Tuân thủ Quy chuẩn 07-1:2006/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình cấp nước và Tiêu chuẩn TCXDVN33:2006. Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt 150 lít/người.ngđ. Mạng lưới cấp nước dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt.

e) Cấp điện

Xác định nguồn điện, công suất, nhu cầu phụ tải, vị trí, quy mô nhà máy cấp điện, các trạm biến áp, các hành lang tải điện, mạng phân phối và các thông số kỹ thuật, phù hợp với các định hướng phát triển nguồn điện lưới của khu vực.

Chiếu sáng đảm bảo thêm yêu cầu về quản lý an ninh, trật tự công cộng.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tuân thủ Quy chuẩn 07-2:2006/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình thoát nước và Quy chuẩn 07-9:2006/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

Xác định phương án xử lý nước thải phù hợp; xác định vị trí, quy mô các trạm xử lý nước thải, công trình xử lý chất thải rắn; đưa ra các giải pháp cho mạng lưới thoát nước chính và các giải pháp bảo vệ môi trường.

Thu gom chất thải rắn: Có điểm tập kết chất thải rắn nhằm tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom, đến khu xử lý rác tập trung trong ngày.

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD được sửa đổi bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD.

Thể thức, kỹ thuật trình bày, ban hành các mẫu tại Phụ lục III Thông tư 43/2025/TT-BXD thực hiện theo các quy định về soạn thảo, ký ban hành văn bản hành chính tại Chương II Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.

6.1. Thành phần hồ sơ, nội dung và quy cách thể hiện được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 19 Mục 3 Chương III và Mục 5 Phụ lục I của Thông tư số

16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Thành phần hồ sơ gồm:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Tỉ lệ thích hợp
2	Bản đồ sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan	QH-02A	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (giao thông; cao độ nền và thoát nước mưa; cấp nước; cấp điện và chiếu sáng đô thị; thông tin liên lạc; thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang & môi trường)	QH-02B	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-04	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-05	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.	QH-06	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-08	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-09	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	QH-10	1/2.000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-11	1/2.000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-12	Tỉ lệ thích hợp
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-13	Tỉ lệ thích hợp

6.2. Số lượng hồ sơ đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Thực hiện theo quy định tại Điều 36, Điều 37 Mục 6 Chương II của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường.
- Cơ quan tổ chức lập QH đồng thời là Nhà tài trợ kết quả lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Thăng Long HTL.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu.
- Thời gian lập quy hoạch phân khu: Tối đa 3 tháng.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường; Công ty Cổ phần Thăng Long HTL; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Thường trực Đảng ủy;
- Thường trực HĐND phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT.



Ký bởi: Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu
Cơ quan: Tỉnh Hưng Yên
Số File: K25/18.22.61/00:03

CHỦ TỊCH

Lâm Bá Quyết