

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh Khu đấu giá quyền sử dụng
đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu,
thành phố Hưng Yên (Vị trí số 02,03,04)**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HỒNG CHÂU

*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 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 1528/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh
Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030
thành phố Hưng Yên.*

*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 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 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 Nghị quyết số 216/NQ-HĐND ngày 12/7/2024 của HĐND xã Quảng
Châu về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu*

đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên.

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND thành phố Hưng Yên về Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí 02, 03, 04);

Căn cứ Báo cáo số 04/BC-HĐTĐ ngày 8/9/2026 của Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn phường Hồng Châu về việc báo cáo kết quả lấy ý kiến Hội đồng thẩm định đối với một số Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh đang triển khai trên địa bàn phường Hồng Châu;

Căn cứ Tờ trình số 1227/TTr-BQLDA ngày 25/9/2026 của Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Hồng Châu về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh Khu đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí số 02,03,04 – theo Thông báo số 68/TB-UBND ngày 03/3/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Báo cáo số 706/BC-KTHTĐT ngày 02/10/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh Khu đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí 02, 03, 04);

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 720/TTr-KTHTĐT ngày 06/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Khu đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí 02, 03, 04), với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh Khu đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí 02, 03, 04).

2. Địa điểm thực hiện: Phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên.

3. Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu.

4. Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh: Công ty Cổ phần tư vấn TDH.

6. Mục tiêu lập quy hoạch (Giữ nguyên theo Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND thành phố Hưng Yên về Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí 02, 03, 04)):

- Quy hoạch xây dựng khi dân cư mới có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu của người dân khu vực.

- Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình khác; lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

7. Phạm vi, ranh giới khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh:

Giữ nguyên tổng diện tích 10.137,5 m² và số lượng 37 lô đất ở liền kề so với bản vẽ đã quy hoạch ban đầu. Thay đổi là phần điều chỉnh chi tiết kỹ thuật đối với

diện tích các lô đất, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035.

8. Chức năng: Quy hoạch đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở.

9. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

9.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Vị trí số 02:

- Tổng diện tích đất: 6508,20 m² trong đó:
- + Diện tích đất ở: 2834,80 m², chiếm 43,56 %;
- + Diện tích đất cây xanh: 327,60 m², chiếm 5,03%;
- + Diện tích đất giao thông: 2884,60 m², chiếm 44,32 %;
- + Diện tích đất bãi đỗ xe: 461,20 m², chiếm 7,09 %;
- Mật độ xây dựng: 62 - 100%;
- Số tầng cao tối đa: 5 tầng;
- Quy mô dân số:
- + Tổng số dân đất ở dự kiến: 100 người;
- + Số người trung bình: 4 người/hộ. Số hộ: 25 hộ.
- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất (vị trí số 02):

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Số lô (lô)	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xd tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		25	2834,80			43,56
1	<i>Nhà liền kề</i>	Lk-01 đến Lk25	25	2834,80	5	62-100	
II	Đất cây xanh			327,60			5,03
III	Bãi đỗ xe			461,20			7,09
IV	Đất giao thông			2884,60			44,32
	Tổng cộng			6508,20			100,00

b. Vị trí số 03:

- Tổng diện tích đất: 1501,40 m² trong đó:
- + Diện tích đất cây xanh: 778,30 m², chiếm 51,84%;
- + Diện tích đất bãi đỗ xe: 723,10 m², chiếm 48,16 %;
- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất (vị trí số 03):

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Số lô (lô)	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xd tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất cây xanh			778,30			51,84
II	Bãi đỗ xe			723,10			48,16
	Tổng cộng			1501,40			100,00

c. Vị trí số 04:

- Tổng diện tích đất: 2127,90 m² trong đó:
- + Diện tích đất ở: 1380,80 m², chiếm 64,89%;
- + Diện tích đất giao thông: 747,10 m², chiếm 35,11%;
- Mật độ xây dựng: 68 - 90%;
- Số tầng cao tối đa: 5 tầng;
- Quy mô dân số:
- + Tổng số dân đất ở dự kiến: 48 người;
- + Số người trung bình: 4 người/hộ. Số hộ: 12 hộ.
- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất (vị trí số 04):

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Số lô (lô)	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xd tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		12	1380,80		68 - 90	64,89
II	Đất giao thông			747,10			35,11
	Tổng cộng			2127,90			100,00

9.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.2.1. Phương án thiết kế hệ thống giao thông

a. Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của đường thiết kế:

- + Loại cấp đường: Đường đô thị, đường phố.
- + Vận tốc thiết kế: 40 Km/h.
- + Tải trọng thiết kế: P= 10 T/trục.
- + Số làn xe: 02 làn..
- + Bề rộng mặt đường: B_{mặt} = 7,5m.
- + Bề rộng vỉa hè: B_{vỉa hè} = 4,0 m.
- + Môđun đàn hồi yêu cầu: E_{yc} = 120Mpa.
- + Độ dốc ngang mặt đường: 2%, độ dốc ngang vỉa hè: 2% (hướng vào lòng đường).

b. Giải pháp thiết kế mạng lưới đường:

- Đường nội bộ phân chia các khu vực chức năng và liên hệ với đường trục phường Hồng Châu. Bán kính bó vỉa R=7,0m.

- Cao độ các tuyến đường nội bộ thiết kế căn cứ cao độ của đường xung quanh khu vực, độ dốc dọc giao thông nhỏ và đấu nối êm thuận với đường trục phường Hồng Châu.

9.2.2. Phương án thiết kế san nền:

- Cao độ thiết kế san nền khu đất được thiết kế dựa trên các nguyên tắc sau:
- + 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.
- + Vị trí 02: San nền với cao độ thiết kế +5,95
- + Vị trí 03: San nền với cao độ thiết kế +5,95
- + Vị trí 04: San nền với cao độ thiết kế +5,95
- Cao độ nút các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Công tác san nền dựa trên cao độ nền tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

9.2.3. Phương án thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

a. Phương án thoát nước.

- Giải pháp thoát nước cần kết hợp với công tác san nền đảm bảo trên nguyên tắc tự chảy, hạn chế độ sâu chôn cống, rãnh.
- Đảm bảo vận tốc thủy lực tránh lắng cặn trong hệ thống.
- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trong khu đất được thu gom qua hệ thống cửa thu, vào các tuyến cống chính D600-D800 rồi thoát vào các tuyến cống D1000 – D1200 quy hoạch trên các trục đường chính.
- Khoảng cách các hố ga thu $d \leq 50m$, ga thăm được bố trí ở nơi giao cắt giữa các tuyến rãnh, tuyến rãnh chuyển hướng, thay đổi độ dốc hoặc thay đổi đường kính. Khoảng cách giữa các giếng thăm $d = (25 \div 30)m$.

b. Giải pháp thiết kế vệ sinh môi trường:

Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 50m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý rác quy định.

9.2.4. Phương án cấp nước, phòng cháy chữa cháy ngoài nhà:

a. Giải pháp thiết kế cấp nước: Hệ thống cấp nước sạch sẽ do các nhà máy cung cấp nước sinh hoạt đầu tư.

- 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 hở, tại những điểm đầu 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;

b. Giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy ngoài nhà:

- Thiết kế theo tiêu chuẩn hiện hành.
- Bố trí các trụ chữa cháy trên vỉa hè, tại các vị trí giao thông thuận lợi, dễ dàng để xe PCCC tiếp cận khi có sự cố trong khu vực.

9.2.5. Phương án thiết kế cấp điện:

a. Nguồn điện:

* Vị trí số 2:

+ Nguồn điện cấp cho vị trí số 2 dự kiến lấy từ TBA Quảng Châu 12 nằm ở phía Bắc cách ranh giới dự án khoảng 17m.

+ Lưới điện 35kv: Lưới điện xây dựng mới trong dự án sử dụng cáp ngầm.

Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 35kv. Lưới điện 35kv trong khu đất gồm các mạch vòng trung áp, có kết cấu mạch vòng kín vận hành hở. Cáp dùng cáp khô, ruột đồng có cách điện cao phân tử (XLPE). Các trạm biến áp được cấp điện theo sơ đồ mạch vòng kín, vận hành hở, ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 70-80% công suất cực đại cho phép.

+ Trạm biến áp 35-22/0,4kv: Vị trí các trạm biến thế được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để tiện thi công. Các trạm biến áp ngoài nhà sử dụng loại trạm biến áp kiểu trạm xây, trạm treo 1 cột hoặc trạm kiốt. Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo. Trên cơ sở mặt bằng dự kiến

khu đô thị và phụ tải tính toán, dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp hạ thế 250kva tại khu cây xanh vị trí số 02.

* Vị trí số 3; số 4. Nguồn điện cấp cho vị trí số 3; số 4 dự kiến lấy từ vị trí cột 1.4 thuộc đường dây 0,4kV TBA Quảng Châu 6.

- Lưới điện 0,4kv: Trên cơ sở các TBA và đường điện hiện có trong khu vực. Thiết kế các tuyến hạ thế 0,4kv đi ngầm đáp ứng nhu cầu dùng điện và đảm bảo mỹ quan của dự án. Kết cấu lưới 0,4kv là mạng hình tia. Bán kính phục vụ mạng lưới hạ thế đảm bảo từ 250-300m.

b. Lưới điện 0,4kv:

Trên cơ sở các đường điện chạy dọc các tuyến đường hiện trạng, các tuyến hạ thế 0,4kv đi ngầm đáp ứng nhu cầu dùng điện và đảm bảo mỹ quan của dự án. Kết cấu lưới 0,4kv là mạng hình tia. Bán kính phục vụ mạng lưới hạ thế đảm bảo từ 250-300m.

Mỗi khu chức năng sẽ được cấp điện bằng một đường cáp điện riêng biệt đảm bảo cấp điện độc lập, an toàn.

Tiết diện các đường cáp điện cấp cho các khu chức năng không những phải đảm bảo dòng điện cho phép mà còn tính đến tổn thất điện áp đảm bảo nhỏ hơn 5%. Từ tủ điện hạ áp của trạm biến áp sẽ có đường cáp điện ngầm đất dẫn về các tủ điện phân phối nhỏ của các khu đất chức năng. Từ tủ điện phân phối nhỏ sẽ có các đường cáp điện ngầm đất dẫn về từng hộ tiêu thụ.

9.2.6. Phương án thiết kế chiếu sáng:

+ Tất cả các tuyến đường trong khu dân cư đều được thiết kế điện chiếu sáng.
+ Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn năng lượng mặt trời trên cột thép. Cột đèn bố trí 1 bên đường. Công suất đèn, chiều cao cột đèn được tính toán lựa chọn tùy theo bề rộng lòng đường.

+ Bóng đèn chiếu sáng, tấm pin năng lượng và ác quy lưu trữ đảm bảo tuổi thọ lâu dài.

+ Hệ thống tiếp địa gồm tiếp địa an toàn của từng cột và tiếp địa liên hoàn giữa các cột, tủ chiếu sáng. Yêu cầu trị số tiếp địa đảm bảo $R_{nd} \leq 4\Omega$ trong mọi điều kiện thời tiết.

9.2.7. Phương án thiết kế hệ thống thông tin liên lạc:

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

9.2.8. Đánh giá tác động môi trường: Đánh giá hiện trạng, đề xuất giải pháp, tiêu chí bảo vệ môi trường; đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Hồng Châu chủ động phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh được duyệt theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu về phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo nội dung được phê duyệt; Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh gồm thành phần như sau:

+ Thuyết minh Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh;

STT	Ký hiệu bản vẽ	Tên bản vẽ
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và bản đồ ranh giới
2	QH-02	Bản đồ QH tổng mặt bằng điều chỉnh
3	QH-03	Bản đồ QH phương án kiến trúc
4	QH-04	Bản đồ QH phương án kiến trúc điều chỉnh
5	QH-05	Bản đồ QH chuẩn bị kỹ thuật, san nền điều chỉnh
6	QH-06	Bản đồ QH giao thông điều chỉnh
7	QH-07	Bản đồ QH thoát nước mưa điều chỉnh
8	QH-08	Bản đồ QH thoát nước thải điều chỉnh
9	QH-09	Bản đồ QH cấp nước điều chỉnh
10	QH-10	Bản đồ QH cấp điện + Chiếu sáng điều chỉnh

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh tại trụ sở UBND phường, trên hệ thống điện tử theo quy định và tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật;

- Căn cứ vào Quyết định phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng điều chỉnh Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên (Vị trí 02, 03, 04), đề nghị Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành triển khai các bước tiếp theo đảm bảo quy định pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND phường và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Hồng Châu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy phường;
- Thường trực HĐND phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT phường;
- Ban QLDA đầu tư xây dựng phường.
- Lưu: VT.



Lâm Bá Quyết

Ký bởi: Ủy Ban nhân dân phường Hồng Châu
Quản lý/Ánh Xuân/Đã
Thời gian ký: 07/10/2026 16:20:39