



QUY ĐỊNH:

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ THÔN VIỆT HƯNG, XÃ QUANG LỊCH, TỈNH HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM QUY HOẠCH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

XÃ QUANG LỊCH, TỈNH HƯNG YÊN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN LẬP QUY HOẠCH

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUANG LỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN NGUYỄN TRƯỜNG

(Ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch số 754/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Quang Lịch)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
NGUYỄN TRƯỜNG

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

Hưng Yên, ngày..... tháng... năm 2026

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU
DÂN CƯ THÔN VIỆT HÙNG, XÃ QUANG LỊCH, TỈNH HƯNG YÊN

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên

Địa điểm: Thôn Việt Hưng - xã Quang Lịch - tỉnh Hưng Yên
(Ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch số 754/QĐ-UBND ngày
30/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Quang Lịch)

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng và quy mô khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1.1. Phạm vi: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên.

1.2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức cá nhân nước ngoài có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình, khai thác, sản xuất, kinh doanh (gọi tắt là nhà đầu tư) trong phạm vi đồ án phải tuân theo các nội dung quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: 33.913,7 m².

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất

1. Phạm vi, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng

1.1. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

1.1.1. Phạm vi: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên.

1.1.2. Ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp điểm nuôi trồng thủy sản;
- Phía Nam và Đông Nam: Giáp kênh T2;
- Phía Đông Bắc: Giáp sân thể thao hiện có;
- Phía Tây: Giáp kênh thủy sản.

1.1.3. Quy mô diện tích: 33.913,7 m².

1.1.4. Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 468 người.

1.2. Tính chất quy hoạch

Là khu dân cư nông thôn được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, bao gồm đất ở, cây xanh công cộng, giao thông, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm kết nối đồng bộ với khu vực lân cận, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững và phù hợp định hướng phát triển không gian của địa phương.

1.3. Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1.3.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH								
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		13.408,9	117				39,5
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK	10.377,2	104	100	05	5,0	
	Đất nhà ở liên kế 1	LK-01	2.454,0	24	100	05	5,0	
	Đất nhà ở liên kế 2	LK-02	2.716,0	28	100	05	5,0	
	Đất nhà ở liên kế 3	LK-03	3.805,4	38	100	05	5,0	
	Đất nhà ở liên kế 4	LK-04	418,6	4	92	05	4,6	
	Đất nhà ở liên kế 5	LK-05	983,2	10	100	05	5,0	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	3.031,7	13	70	03	2,1	
	Đất nhà ở biệt thự 1	BT-01	3.031,7	13	70	03	2,1	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	3.823,8		5	01	0,05	11,3
2.1	Đất cây xanh công cộng 1	CX-01	721,6		5	01	0,05	
2.2	Đất cây xanh công cộng 2	CX-02	3.102,2		5	01	0,05	
3	Đất giao thông		15.223,5					44,9
3.1	Đất đường giao thông		13.996,0					
3.2	Đất bãi đỗ xe	BĐX	1.227,5					
	Đất bãi đỗ xe 1	BĐX-01	416,7					
	Đất bãi đỗ xe 2	BĐX-02	810,8					
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.457,5					4,3
4.1	Đất khe hạ tầng	KHT	1.262,8					
4.2	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	194,7					
	Tổng diện tích lập quy hoạch		33.913,7	117				100,0

1.3.2. Đất ở mới

a. Đất nhà ở liên kế:

- Vị trí, giới hạn: Ký hiệu từ LK-01 tới LK-05 bao gồm 104 căn nhà ở liên kế.
- Chức năng: Xây dựng mới các lô nhà ở liên kế đảm bảo các quy định của pháp luật.
- Tổng diện tích các lô đất: 10.377,2m².

Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất nhà ở liên kế	LK	104	10.377,2	100	05	5,0
Đất nhà ở liên kế 1	LK-01	24	2.454,0	100	05	5,0
Đất nhà ở liên kế 2	LK-02	28	2.716,0	100	05	5,0
Đất nhà ở liên kế 3	LK-03	38	3.805,4	100	05	5,0
Đất nhà ở liên kế 4	LK-04	4	418,6	92	05	4,6
Đất nhà ở liên kế 5	LK-05	10	983,2	100	05	5,0

a. Đất nhà ở biệt thự:

- Vị trí, giới hạn: Ký hiệu là BT-01 bao gồm 13 căn nhà ở biệt thự.
- Chức năng: Xây dựng mới các lô nhà ở biệt thự đảm bảo các quy định của pháp luật.
- Tổng diện tích các lô đất: 3.031,7 m².

Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất nhà ở biệt thự	BT	13	3.031,7	70	03	2,1
Đất nhà ở biệt thự 1	BT-01	13	3.031,7	70	03	2,1

1.3.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Vị trí, giới hạn: Trong đồ án bố trí 02 khu cây xanh tập trung phục vụ cho toàn khu vực quy hoạch, ký hiệu là CX-01 và CX-02

- Chức năng: Phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi và đi bộ thư giãn, ngắm cảnh tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan cho khu quy hoạch;

- Tổng diện tích đất: 3.823,8 m².

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	3.823,8	5	01	0,05
Đất cây xanh công cộng 1	CX-01	721,6	5	01	0,05
Đất cây xanh công cộng 2	CX-02	3.102,2	5	01	0,05

1.3.4. Đất hạ tầng kỹ thuật

* Đất khe hạ tầng

- Vị trí, giới hạn: Là khe ngắt lô chống cháy lan rẽ nhánh các tuyến đường ống ngầm và khe hạ tầng bố trí phía sau 2 dãy nhà liên kế quay lưng vào nhau.

- Chức năng: Các khe ngắt lô chống cháy lan được bố trí trên cơ sở quy định về chiều dài tối đa của lô đất xây dựng một dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60,0m. Các khe hạ tầng có chức năng đảm bảo khả năng tiếp cận công trình trong công tác phòng cháy chữa cháy.

- Diện tích: 1.262,8 m².

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất khe hạ tầng	KHT	1.262,8	-	-	-

* Đất khu xử lý nước thải

- Vị trí, giới hạn: Ký hiệu là XLNT và được bố trí giáp khu đất CX-02 và khu đất BDX-02

- Chức năng: Là khu đất bố trí công trình xử lý nước thải cục bộ cho khu dân cư mới trước khi xả thải ra môi trường, đảm bảo các chỉ tiêu về an toàn vệ sinh môi trường theo quy định của Nhà nước.

- Diện tích: 194,7 m².

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất khu xử lý nước thải	XLNT	194,7	-	-	-

1.3.5. Đất giao thông

* Đất đường giao thông

- Vị trí: Bao gồm đất giao thông được bố trí các tuyến giao thông riêng biệt, hình thành lên mạng lưới giao thông mới đảm bảo kết nối giao thông trong khu vực cũng như các khu lân cận.

- Chức năng: Đất đường giao thông bao gồm đất vỉa hè và đất lòng đường giao thông bên trong đảm bảo kết nối giao thông cho khu vực quy hoạch.

- Diện tích: 13.996,0 m².

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất đường giao thông		13.996,0	-	-	-

* Đất bãi đỗ xe

- Vị trí: Bố trí 2 khu đất là bãi đỗ xe tiếp giáp đường quy hoạch số 2 và đường quy hoạch số, ký hiệu là BDX-01 và BDX-02.

- Chức năng: Là đất giao thông tĩnh đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe phục vụ cho dân cư toàn khu quy hoạch.

- Diện tích: 1.227,5 m².

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Bãi đỗ xe	BDX	1.227,5	-	-	-
Bãi đỗ xe 1	BDX-01	416,7	-	-	-
Bãi đỗ xe 2	BDX-02	810,8	-	-	-

2. Xác định chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng lô đất

2.1. Đất nhà ở liên kế

- Mật độ xây dựng tối đa: 100%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,0 lần.

- Quy định một số cao độ, chiều cao chính:

+ Cao độ hoàn thiện nền tầng 1: +0,2m so với cao độ đỉnh bó hè.

+ Chiều cao tầng 1 (sàn đến sàn): 3,9m.

+ Chiều cao tầng 2 (sàn đến sàn): 3,6m.

+ Chiều cao tầng 3, 4, 5 (sàn đến sàn): 3,4m.

+ Chiều cao xây bo mái $\leq 1,1$ m.

+ Số tầng cao không quá so với quy hoạch được duyệt, tổng chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái không quá 19m.

* Đối với các hạng mục: Ban công, lô gia của từng công trình được xác định (về chiều cao, độ vươn ban công...) tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.

* Đối với vật liệu, màu sắc công trình:

Để phù hợp với khí hậu nóng ẩm, mưa nhiều nên sử dụng các loại vật liệu ốp, lát, sơn phù hợp với kiến trúc công trình, có màu sắc hài hòa với cảnh quan xung quanh và các công trình lân cận.

2.2. Đất nhà ở biệt thự

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%; Tầng cao tối đa: 03 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,1 lần.

- Quy định một số cao độ, chiều cao chính:

+ Cao độ hoàn thiện nền tầng 1: +0,5m so với cao độ đỉnh bó hè.

+ Chiều cao tầng 1 (sàn đến sàn): 3,9m.

+ Chiều cao tầng 2,3 (sàn đến sàn): 3,6m.

+ Chiều cao tầng tum ≤ 3 m.

+ Số tầng cao không quá so với quy hoạch được duyệt, tổng chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái không quá 14,6m.

* Đối với các hạng mục: Ban công, lô gia của từng công trình được xác định (về chiều cao, độ vươn ban công...) tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.

* Đối với vật liệu, màu sắc công trình:

Để phù hợp với khí hậu nóng ẩm, mưa nhiều nên sử dụng các loại vật liệu ốp, lát, sơn phù hợp với kiến trúc công trình, có màu sắc hài hòa với cảnh quan xung quanh và các công trình lân cận.

Hệ thống hàng rào nên để thoáng, thiết kế có thẩm mỹ, màu sắc phù hợp với kiến trúc công trình.

2.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%; Tầng cao tối đa: 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới để phân định giữa phần lô đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi (KL): Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

a. Đất nhà ở liên kế:

Chỉ giới xây dựng nhà ở liên kế được xác định khoảng lùi tại phía sau hoặc cạnh bên thửa đất đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt. Cụ thể:

+ Với những căn liên kế có diện tích $\leq 90 \text{ m}^2$ cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Với những căn liên kế có mặt tiền rộng 7m khoảng lùi cạnh bên nhà tiếp giáp với khe hạ tầng là 1m.

+ Với các căn liên kế của lô đất LK-03 có mặt tiền giáp đường QH số 4 bố trí khoảng lùi phía sau nhà là 2m.

+ Với những căn liên kế góc khoảng lùi cạnh bên nhà tiếp giáp với đường giao thông là 1m.

+ Các căn liên kế còn lại khoảng lùi phía sau nhà là 1m.

b. Đất nhà ở biệt thự:

Các lô biệt thự trong khu quy hoạch được bố trí khoảng lùi phía trước và phía sau nhà là 2m.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo phương án quy hoạch được phê duyệt.

- Đường ống cấp nước được bố trí chôn dưới lòng đường, vỉa hè, độ sâu chôn ống theo quy định. Các vị trí ống cấp nước đi dưới lòng đường phải có biện pháp kết cấu thích hợp để bảo vệ đường ống. Hồ van được bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống.

Điều 4. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực

1. Các trục không gian chính:

Có 02 trục không gian chính được xác định:

- Đường quy hoạch số 1 có lộ giới 12,5m (3+7,5+2) và đường quy hoạch số 5 có lộ giới 13,5m (3+7,5+3)

2. Điểm nhấn chính của khu vực:

+ Về không gian cảnh quan: Là khu đất cây xanh sử dụng công cộng ký hiệu CX-02.

+ Về công trình kiến trúc: Là các dãy liên kế quy hoạch mới LK-01, LK-02 và LK-03 tiếp giáp đường quy hoạch số 1.

- Để đảm bảo tính chất điểm nhấn không gian, các công trình này cần tuân thủ các yêu cầu sau:

+ Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô quy hoạch.

+ Tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong bản đồ sử dụng đất quy hoạch, đảm bảo hài hòa thống nhất và tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong khu chức năng.

Điều 5. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

- Đầu tư xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và xã Quang Lịch về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá môi trường chiến lược.

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan chung.

- Thông tin về dự án cần được công bố cho nhân dân trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến việc quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 6. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện

1. Quy định về tính pháp lý:

1.1. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý về xây dựng căn cứ quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

1.2. Mọi hành vi vi phạm các điều, khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

2.1. Kế hoạch thực hiện

- Ủy ban nhân dân xã Quang Lịch và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch để các đơn vị và nhân dân được biết để quản lý và thực hiện theo quy định.

- Ủy ban nhân dân xã Quang Lịch chịu trách nhiệm thực hiện các chế độ, chính sách về quản lý sử dụng đất đai theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2.2. Tổ chức thực hiện

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên được lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

- Sở Xây dựng Hưng Yên;
- Ủy ban nhân dân xã Quang Lịch;
- Phòng Kinh tế xã Quang Lịch;