

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ QUANG LỊCH**

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

Số: 754/QĐ-UBND

Quang Lịch, ngày 30 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên
Mã số thông tin quy hoạch: 332632000002**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUANG LỊCH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày
11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của
Chính phủ 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 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi,
bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng
6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của
Thông tư số 16/2025/TT-BXD; số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021
ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN
01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ủy
ban nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình (cũ) về việc phê duyệt đồ án điều
chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Bình, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình
(cũ) đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 32/NQ-HĐND ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Hội
đồng nhân dân xã Quang Lịch về việc thông qua chủ trương lập Quy hoạch chi
tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy
ban nhân dân xã Quang Lịch về việc thành lập Ban Quản lý dự án lập quy hoạch
chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Ủy
ban nhân dân xã Quang Lịch về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch
chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Văn bản số 3125/SXD-QHKT&PTĐT ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng và Văn bản số 4064/SNNMT-QHKH ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên tại Tờ trình số 05/TTr-BQLDA ngày 26 tháng 6 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 09/BC-KT ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Phòng Kinh tế,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch
 - Phạm vi lập quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thôn Việt Hưng, xã Quang Lịch, tỉnh Hưng Yên.
 - Ranh giới lập quy hoạch:
 - + 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.
 - Quy mô lập quy hoạch:
 - + Quy mô diện tích: 33.913,7m².
 - + Quy mô dân số: Khoảng 468 người.
2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch
 - Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Bình (cũ) đến năm 2030 và Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
 - Tạo quỹ đất ở đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư của địa phương.
 - Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và quản lý xây dựng theo quy hoạch.
 - Khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội và từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.
3. Tính chất: 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.
4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch
 Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án được xác định trên cơ sở Quy chuẩn

kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch 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 SDĐ 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

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Khu đất nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng được lập dựa trên các quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch hiện hành. Khu dân cư được bố cục thành một không gian quy hoạch thống nhất, chặt chẽ và phù hợp với những yêu cầu của một khu dân cư mới.

- Công trình điểm nhấn: Là các lô đất liên kế LK-01, LK-02 và LK-03. Đây là những căn liên kế được thiết kế với 05 tầng cao, mặt tiền tiếp giáp đường giao thông trục chính (đường quy hoạch số 1) và có hướng Đông Nam, tầm nhìn hướng ra kênh T2 giúp nâng cao giá trị thẩm mỹ, tạo sức hấp dẫn cho toàn bộ khu vực cũng như điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch dạng ô bàn cờ, giúp giao thông thuận tiện, kết hợp hài hoà giữa các công trình nhà ở và các công trình công cộng, tiện ích (cây xanh cảnh quan và bãi đỗ xe).

- Khu vực cây xanh điểm nhấn là khu đất CX-02 được bố trí về phía Tây Bắc khu quy hoạch với diện tích 3.102,2 m² có vai trò như một lá phổi xanh trong khu vực. Việc thiết kế một khu vực cây xanh đủ lớn giúp tăng giá trị thẩm mỹ cho khu quy hoạch và thân thiện với môi trường.

- Thiết kế quy hoạch đưa ra các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng lô đất và các khu vực chức năng khác, bao gồm các quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình để đưa ra một giải pháp quy hoạch hiệu quả nhất đồng thời đảm bảo cho tính thống nhất mỹ quan các khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc công trình chủ đạo của toàn khu vực là kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống.

- Màu sắc chủ đạo của các công trình là các gam màu sáng, ghi, trung tính và có độ tương phản nhẹ, màu sắc hài hòa; mái công trình sử dụng màu chủ đạo là đỏ, xanh hoặc màu cây xanh trồng trên mái.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Quy hoạch giao thông

- Đường quy hoạch số 1 (mặt cắt 3-3) có lộ giới 12,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía dân cư quy hoạch rộng 3m, vỉa hè bên phía còn lại rộng 2m;

- Đường quy hoạch số 2 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 13,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m;

- Đường quy hoạch số 3 (mặt cắt 3-3 và 3'-3') có lộ giới 12,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía dân cư quy hoạch rộng 3m, vỉa hè bên phía còn lại rộng 2m;

- Đường quy hoạch số 4 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 15,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m;

- Đường quy hoạch số 5 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 13,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m;

- Đường quy hoạch số 6 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 13,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m;

- Đường quy hoạch số 7 (mặt cắt 4-4) có lộ giới 8,5m, trong đó: Lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè bên phía dân cư quy hoạch rộng 3m, không bố trí vỉa hè bên phía còn lại.

5.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền

- Khu vực quy hoạch được san nền theo các lô đất tạo hướng dốc chủ yếu dốc từ trong lô đất về phía tuyến đường giao thông, từ đó nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước mưa chạy dọc theo các tuyến giao thông.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế với độ dốc nền để đảm bảo thoát nước mặt, và có cao độ phù hợp với các tuyến đường xung quanh.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: +1,85m; Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: +1,80m.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống cống tự chảy. Nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống qua các hố ga thu nước, sau đó thoát ra kênh thủy lợi T2 phía Đông Nam khu đất thông qua các cửa xả. Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT D600÷D800.

- Trên mạng lưới bố trí hệ thống các hố ga thu, thăm nước mưa với khoảng cách trung bình khoảng 30m/hố.

- Đối với tuyến mương hở phục vụ sản xuất của khu đất nuôi trồng thủy sản và tuyến mương tưới tiêu đất giáp sân thể thao hiện có tiến hành hoàn trả bằng tuyến cống hộp BxH=(1x1)m chạy dọc theo các tuyến giao thông.

5.3.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu dân cư khoảng 110 m³/ngày đêm; Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và chữa cháy khoảng 11,3 lít/s.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước của doanh nghiệp tư nhân Hoàng Luật thông qua tuyến đường ống cấp nước trực chính hiện có chạy dọc tuyến đường ĐH.27.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Quy hoạch mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt, cấp nước đến từng lô đất, đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn.

- Cấp nước chữa cháy: Nước cho chữa cháy kết hợp cấp nước sinh hoạt. Sử dụng biện pháp chữa cháy áp lực thấp. Bố trí các họng cứu hỏa trên các đường ống cấp nước phân phối có đường kính tối thiểu 110mm và được bố trí tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo không lớn hơn 150m/họng.

5.3.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch khoảng 80 m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ tại bể phốt của từng công trình được thu gom vào hệ thống rãnh xây B300 tại các khe hạ tầng kỹ thuật và



đường ống HDPE gân sóng hoặc cống tròn bê tông cốt thép đi ngầm dưới vỉa hè dọc các tuyến đường giao thông, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt yêu cầu trước khi xả ra môi trường.

b) Vệ sinh môi trường

Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, tập kết tại từng hộ dân, công trình; sau đó được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

5.3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Tổng công suất phụ tải của khu vực quy hoạch khoảng 605 kVA
- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường dây 35kV lộ 373 E11.7 hiện có phía Đông Nam khu đất. Đường điện trung thế hiện có đi qua khu vực quy hoạch được nắn chỉnh, hạ ngầm theo các tuyến giao thông đảm bảo cảnh quan khu vực.

- Cấp điện trung thế trong khu quy hoạch được hạ ngầm, cấp điện cho trạm biến áp xây dựng mới, bố trí tại khu vực quy hoạch bãi đỗ xe.

- Cấp điện hạ thế 0,4 kV được đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường, cấp điện đến từng hộ dân và công trình.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm, cấp nguồn từ trạm biến áp; đèn chiếu sáng đường được bố trí một bên tuyến, sử dụng đèn led tiết kiệm điện.

5.3.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc phục vụ khu dân cư quy hoạch được đấu nối từ mạng viễn thông hiện hữu dọc theo tuyến đường ĐH.27.

- Mạng lưới: Cáp thông tin liên lạc được dẫn từ mạng viễn thông, đi ngầm trong ống nhựa kỹ thuật theo các tuyến giao thông quy hoạch, đấu nối đến các tủ cáp viễn thông để cung cấp dịch vụ cho các thuê bao.

6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân tích hiện trạng môi trường tự nhiên khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận; dự báo, đánh giá các tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng và giai đoạn dự án đi vào hoạt động (như: tác động từ các hoạt động thi công xây dựng, các nguồn phát sinh chất thải rắn, nước thải...), từ đó xác định các nguồn tác động chính đến môi trường đất, nước, không khí và hệ sinh thái.

- Đề xuất các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và cải thiện môi trường, bao gồm: thu gom, vận chuyển và xử lý nước thải, chất thải rắn; sử dụng hợp lý tài nguyên; xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát các tác động môi trường trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án.

7. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết: Ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Ban Quản lý dự án lập quy hoạch chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế và các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện hồ sơ đồ án theo nội dung được phê duyệt; tổ chức công bố, công khai quy hoạch; thực hiện cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa; bàn giao, lưu trữ hồ sơ theo quy định và tổ chức quản lý xây dựng, quản lý đất đai theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã; Trưởng Phòng Kinh tế; Trưởng Ban Quản lý dự án lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Việt Hưng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *[Signature]*

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Thanh Trà

