

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

Số: 1291/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày 07 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của UBND tỉnh về phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

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

Căn cứ Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xã Phương Chiểu, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 219-TB/TU ngày 21/8/2025 của Tỉnh ủy Hưng Yên thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Khu đô thị tại xã Liên Phương;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 182/BCTĐ-SXD ngày 24/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Hưng Yên (cũ) được chuyển tiếp cho Ủy ban nhân dân phường Phố Hiến theo Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 15/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên..

3. Mục tiêu đồ án

Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035; Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Liên Phương và Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Phương Chiểu, thành phố Hưng Yên đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

Quy hoạch xây dựng khu đô thị văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hưng Yên. Đáp ứng nhu cầu ở chất lượng cao của người dân khu vực;

Làm căn cứ để mời gọi đầu tư, triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình thuộc dự án, xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Vị trí và phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên thuộc địa bàn quản lý của Phường Phố Hiến và xã Tân Hưng, tỉnh Hưng Yên (trước đây là xã Liên Phương và Phương Nam, thành phố Hưng Yên). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Cửa Gàn và Quốc lộ 39;
- Phía Nam giáp: Đất canh tác, mương thủy lợi và khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp: Đất canh tác;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện có và đất canh tác.

5. Quy mô dân số và đất đai

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 19.981 người (*phù hợp với quy mô dân số tại nhiệm vụ lập quy hoạch đã được phê duyệt khoảng từ 16.000 – 20.000 người*).

- Quy mô đất đai: Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng khoảng 977.790,6m².

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án cụ thể như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
	Tổng diện tích	977.790,6	100,00%		
I	Đất hỗn hợp	30.956,3	3,17%		
1.1	Đất hỗn hợp 1	7.718,2	0,79%	45-50	15
1.2	Đất hỗn hợp 2	7.790,0	0,80%	45-50	15
1.3	Đất hỗn hợp 3	7.674,4	0,78%	45-50	15
1.4	Đất hỗn hợp 4	7.773,7	0,80%	45-50	15
II	Đất nhà ở mới	284.315,8	29,08%		
2.1	Đất Nhà ở liền kề	173.478,8	17,74%	90	5
2.2	Đất Nhà ở Biệt thự	46.723,5	4,78%	60	3
2.3	Đất nhà ở xã hội	64.113,5	6,56%	30	20
III	Đất công trình hạ tầng xã hội	258.811,5	26,47%		
3.1	Đất thương mại dịch vụ	5.188,8	0,53%	40	3
3.2	Đất văn hóa	8.912,7	0,91%	40	3
3.3	Đất y tế	2.810,9	0,29%	40	3
3.4	Đất giáo dục	42.330,6	4,33%		
3.4.1	Đất trường mầm non	13.615,7	1,39%	40	3
3.4.2	Đất trường tiểu học	17.107,8	1,75%	40	5
3.4.3	Đất trường THCS	11.607,1	1,19%	40	5
3.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	130.584,0	13,36%	5	1
3.6	Mặt nước	63.950,0	6,54%		
3.7	Đất thể dục thể thao	5.034,5	0,51%	40	3
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	403.707,0	41,28%		
4.1	Đất bãi đỗ xe	24.790,1	2,53%		
4.2	Đất trạm xử lý nước thải	2.060,9	0,21%		
4.3	Đất cây xanh chuyên dụng	2.295,4	0,23%		
4.4	Đất giao thông	374.560,6	38,31%		

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Trên nguyên tắc tuân thủ các định hướng tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, Quy hoạch phân khu xã Liên Phương và Quy hoạch phân khu xã Phương Chiểu đã được phê duyệt, đồ án đưa ra giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị như sau:

Khung giao thông chính gồm 02 tuyến trục Bắc - Nam và 01 tuyến trục Đông - Tây (Dự án đường giao thông liên xã Hồng Nam - Liên Phương - Phương Chiểu) kết nối khu vực với Quốc lộ 39 và đường Lê Đình Kiên;

Bố trí không gian công cộng trung tâm gồm cây xanh, mặt nước, đất hỗn hợp và công trình hạ tầng xã hội tại trung tâm khu đô thị, đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn bộ khu vực.

Bố trí các nhóm ở xung quanh không gian công cộng trung tâm, trong không gian các nhóm ở bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

Xác định công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch: Hệ thống công trình hỗn hợp tại khu vực trung tâm dự án, tiếp giáp các tuyến giao thông khu vực là điểm nhấn cho toàn khu vực đô thị. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội bố trí phân tán trong khu vực lập quy hoạch đóng vai trò điểm nhấn cho khu vực Đơn vị ở và Nhóm ở. Tổ hợp không gian công cộng trung tâm gồm cây xanh - mặt nước - công trình cao tầng tại khu vực trung tâm khu đô thị tạo lập một không gian công cộng với quy mô lớn là điểm nhấn cho toàn khu vực đô thị. Bố trí cổng chào khu đô thị tại vị trí tiếp nối đường Quốc lộ 39 và đường Lê Đình Kiên.

Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường: Hệ thống cây xanh, mặt nước bố trí đảm bảo bán kính phục vụ dân cư khu vực. Chọn loại cây xanh ưu tiên sử dụng các loại cây xanh phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng bản địa. Trong khu vực khuôn viên cây xanh bố trí các công trình kiến trúc điểm nhấn phù hợp với văn hóa Phố Hiến và chủ đề chung toàn khu đô thị.

Các khu chức năng khác được trình bày tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04) và bản vẽ Thiết kế đô thị.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hệ thống giao thông:

a) Các tuyến đường đối ngoại:

- Mặt cắt 1A-1A: Tuyến đường rộng 35,75m bao gồm tuyến đường liên khu vực kết nối 3 xã, trục trung tâm của khu đô thị đã thi công với mặt cắt 20,5m. Mặt cắt hoàn chỉnh tuyến đường bao gồm: lòng đường 10,0mx2, vỉa hè đường 5,25mx2, giải phân cách giữa rộng 5,25m.

- Mặt cắt 2-2: Tuyến đường rộng 27,0m bao gồm: lòng đường 8,5mx2, hè đường 5,0mx2;

- Mặt cắt 3-3: Tuyến đường rộng 24,0m bao gồm: lòng đường (7,5+10,5)m, vỉa hè đường 4m, dải phân cách giữa rộng 2,0m;

- Mặt cắt 4A-4A Tuyến đường rộng 24,0m bao gồm: lòng đường 14,0m, vỉa hè đường rộng 5,0mx2;

- Mặt cắt 4B-4B Tuyến đường rộng 19,0m bao gồm: lòng đường 14,0m, vỉa hè 01 bên đường rộng đường 5,0m;

- Mặt cắt 4D-4D: Tuyến đường rộng 26,0m bao gồm: lòng đường 16,0m, vỉa hè đường rộng 5,0mx2.

b) Các tuyến đường nội bộ:

- Mặt cắt 4C-4C: Tuyến đường cảnh quan rộng 28,0m bao gồm: lòng đường 7,5mx2, vỉa hè đường 4,0mx2, dải phân cách giữa rộng 5,0m.

- Mặt cắt 5-5: Tuyến đường rộng 17,5m bao gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè đường 5,0mx2.

- Mặt cắt 6A-6A: Tuyến đường rộng 15,5m bao gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè đường 4,0mx2.

- Mặt cắt 6B-6B: Tuyến đường rộng 16,5m bao gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè đường 4,0m và 5,0m.

- Mặt cắt 7-7: Tuyến đường rộng 11,5m bao gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè đường 01 bên rộng 4,0m.

Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường khác được thể hiện tại Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (QH-06).

7.2. San nền, thoát nước mưa:

- Phương án san nền: Tuân thủ định hướng cao độ san nền trong các quy hoạch cấp trên được phê duyệt, cao độ san nền khu vực trung bình từ +3,40m đến +3,50m;

Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền (QH-07A).

- Phương án thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa, sau đó thoát ra hồ điều hòa, sông Cửa Gàn, Sông Sào Sáu và các tuyến hoàn trả trong Khu đô thị.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa (QH-07B).

7.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khu đô thị khoảng 5.397 m³/ngđ.

- Nguồn nước cấp cho dự án đến từ nhà máy nước thành phố Hưng Yên 1 và nhà máy nước Hưng Yên 2.

- Cấp nước sinh hoạt: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước phân phối có đường kính ống D200, D160, D110. Bố trí đường ống nằm dọc theo các trục đường giao thông, đảm bảo cấp nước liên tục trong toàn khu vực dự án. Mạng lưới đường ống phân phối được thiết kế là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh (hay còn gọi là mạng cụt). Mạng lưới đường ống dịch vụ đường kính D50 rẽ nhánh cấp nước đến từng công trình sử dụng.

- Cấp nước chữa cháy: Các hòng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính từ D110 trở lên và được bố trí gần các nút giao, ngã rẽ giao thông đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-07C).

7.4. Cấp điện, chiếu sáng:

a) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu đô thị khoảng 34.035 kVA.
 - Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ trạm 110kV Hưng Yên 2 công suất 2x63mVA đến theo quy hoạch phát triển điện lực Hưng Yên.

- Hạ ngầm và thiết kế hoàn trả các tuyến đường điện trung thế và hạ thế trong khu vực lập quy hoạch;

- Lưới điện trung áp 22KV: Lưới điện 22KV được bố trí đi ngầm trong ống luồn cáp hoặc hào kỹ thuật trên vỉa hè dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. hình thành mạch vòng cấp điện cho các dự án trong khu vực, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4KV.

- Trạm biến áp 22/0,4 KV: Dự kiến bố trí 19 trạm biến áp 22/0,4KV. Các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện hoặc tích hợp vào công trình lớn, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế < 300m.

- Lưới điện hạ áp 0,4 KV: Kết cấu lưới hạ áp 0,4 KV theo mạng hình tia. Trên cơ sở các trạm 22/0,4KV trong từng khu vực dùng điện theo phân vùng phụ tải ở trên, thiết kế các tuyến cáp hạ thế 0,4KV đi ngầm trong rãnh cáp dẫn điện từ trạm 22/0,4kv đến các tủ điện hạ áp cấp điện cho từng phụ tải dùng điện.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng cáp điện chiếu sáng đi ngầm dọc các tuyến đường. Khuyến khích sử dụng các thiết bị chiếu sáng sử dụng năng lượng điện mặt trời.

b) Chiếu sáng:

Bố trí chiếu sáng 1 bên cho tất cả các đường có bề rộng dưới 10m, bố trí 2 bên đường với các đường có bề rộng từ 10m trở lên.

Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH-07D_1) và (QH-07D_2).

7.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán của khu đô thị khoảng 2.774 m³/ngđ.
- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt của khu vực được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình, sau đó thoát ra mạng lưới thu gom thoát nước thải bên ngoài nhà và được đưa về các trạm xử lý nước thải để xử lý.

- Bố trí 02 trạm xử lý nước thải công suất lần lượt 1.750 m³/ngđ và 1.100 m³/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom hàng ngày về điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-07F).

7.6. Hạ tầng viễn thông:

- Tổng số thuê bao dự kiến: 18.282 thuê bao.
- Nguồn đầu nối thông tin thuê bao được lấy từ trạm viễn thông hiện có gần khu đô thị.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-07E).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân phường Phố Hiến chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu sử dụng để lập đồ án quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ quy hoạch; phối hợp với chính quyền địa phương triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và tiến hành các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; cập nhật, điều chỉnh quy hoạch xây dựng tại khu vực để đảm bảo sự đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Giao Sở Xây dựng theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đồ án Quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật. Khi báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư cần xác định cụ thể hình thức đầu tư nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật nhà ở và Điều 8 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm theo Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương; Chủ tịch UBND phường Phố Hiến và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^D. *san*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hùng Nam