

Số: 2478 /QĐ-UBND

Phố Hiến, ngày 11 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội
tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến**

Mã số thông tin quy hoạch: 332631000001

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHỐ HIẾN

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính 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 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Thông tư 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;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

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;

Theo đề nghị tại Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch số 42/TTr-BM ngày 11/9/2026 và Báo cáo số 30/BC-BM ngày 03/9/2026 của Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến đóng góp đối với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến; Báo cáo kết quả thẩm định số 234/BC-KTHTĐT ngày 11/9/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Bắc đường Lê Văn Lương và đường Đình Điền, phường Phố Hiến với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô

a. Diện tích khu đất lập quy hoạch: Khoảng 3,9ha tại phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

b. Vị trí khu đất lập quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp, đường giao thông và dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch 26m và đường Quốc lộ 38B (46m);
- + Phía Đông giáp: Đường giao thông và dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch 26m.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a. Quan điểm

Dựa trên các yếu tố tự nhiên của khu vực thiết kế, phát triển khu vực trở thành một khu dân cư có môi trường cảnh quan đặc sắc với không gian sống hiện đại và hấp dẫn.

Phân chia không gian các khu chức năng một cách rõ ràng, phù hợp với chủ trương của tỉnh về phương thức quản lý và sử dụng đất.

Không gian công viên cây xanh hình thành nên hệ thống không gian mở, linh hoạt liên hoàn, làm lõi nhóm ở và làm phong phú cho không gian cảnh quan và môi trường sinh thái của khu vực.

Quy hoạch các tuyến giao thông nội bộ vuông vức, hạn chế đầu nối trực tiếp với tuyến đường Quốc lộ tạo nên cộng đồng dân cư tương đối khép kín đảm bảo sự riêng tư và an ninh trong khu ở.

Phát triển khu ở mới cần có sự định hướng mới về phát triển đô thị trong đó đặc biệt lưu ý là các yếu tố: Xanh, hiện đại, đồng bộ và bền vững.

b. Mục tiêu

- Nhằm hoàn thành chỉ tiêu đề án xây dựng 1 triệu căn hộ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

- Thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030.

- Cụ thể hóa từng bước Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên (cũ), tỉnh Hưng Yên đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025; Đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Bắc đường Lê Văn Lương và đường Đình Diên, phường Phố Hiến đã được UBND phường Phố Hiến phê duyệt tại Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 27/7/2026.

- Xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở, khai thác kinh doanh phân thương mại, tiện ích đồng bộ để đáp ứng nhu cầu của dân cư trong dự án.

- Hình thành khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Tạo quỹ nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định.

- Quản lý, khai thác tối đa hiệu quả quỹ đất hiện có của phường.

- Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, tạo hình ảnh văn hóa đặc trưng góp phần phát triển đô thị không chỉ phường Phố Hiến mà còn nằm trong chuỗi đô thị hóa của tỉnh Hưng Yên...

- Chú trọng công tác an sinh xã hội. Góp phần nâng cao đời sống kinh tế, văn hóa tinh thần, cải thiện chất lượng cuộc sống, ổn định đời sống của nhân dân trong vùng quy hoạch.

- Tăng nguồn thu ngân sách cho địa phương, tạo cơ hội phát triển kinh tế thương mại, dịch vụ đô thị (mang lại lợi ích cho Nhà nước và nhân dân địa phương).

3. Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch

a. Tính chất: Là khu nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung toàn phường. Hệ thống hạ tầng xã hội hiện đại, đáp ứng nhu cầu về nhà ở và dịch vụ xã hội cho dân cư khu vực.

b. Chức năng: Với định hướng là một khu nhà ở, trên cơ sở đánh giá hiện trạng và các định hướng quy hoạch khu vực nghiên cứu được phân chia thành các khu vực chính như sau:

- Đất ở nhà ở thương mại (liền kề);
- Đất ở xã hội (nhà ở xã hội);
- Đất văn hóa;
- Đất giáo dục (trường mầm non);
- Đất cây xanh cảnh quan;
- Đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông, bãi đỗ xe;

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Trên cơ sở Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng “QCVN: 01/2021/BXD, tiêu chuẩn hiện hành kết hợp phân tích đặc điểm vị trí, hiện trạng khu vực thiết kế và hướng đầu tư phát triển trong tương lai, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án như sau:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc	Đơn vị	Chỉ tiêu
- Đất cây xanh	m ² /người	≥1
- Đất bãi đỗ xe nhà ở thấp tầng	m ² /người	≥2,5
- Đất bãi đỗ xe nhà ở cao tầng	m ² /100m ² sàn hữu dụng	≥12
- Đất mầm non	m ² /cháu	≥12

- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 18%.
- Cấp điện:
 - + Nhà ở : ≥3 KW/hộ.
 - + Công trình công cộng - dịch vụ : 30 W/m²sàn.
 - + Chiếu sáng : 10 KW/ha.
 - + Cây xanh : 10 KW/ha.
- Cấp nước:
 - + Cây xanh : 80 ÷ 180 l/người/ngđ.
 - + Công trình công cộng - dịch vụ : 2 l/m² sàn.ngđ.
 - + Giao thông : 0,5 l/m² ngđ.
 - + Cây xanh : 2 l/m² ngđ.
- Thoát nước: thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: $\geq 0,8$ kg/người/ngđ.
- Rác thải: thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

Các chỉ hạ tầng kỹ thuật khác như phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật... theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở tổ chức không gian theo chức năng sử dụng đất như trên, đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực nghiên cứu như sau:

Bảng thống kê cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
I	Đất ở		21.114,10	54,1
1	Đất ở thương mại (liền kề)	LK	4.192,40	10,8
2	Đất nhà ở xã hội (1 tầng hầm)	NOXH	16.921,70	43,4
II	Đất công cộng		7.336,10	18,81
1	Đất nhà văn hóa	VH	936,70	2,4
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	MN	2.360,70	6,1
3	Đất cây xanh	CX	4.038,70	10,4
III	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.544,80	27,0
1	Đất công trình đầu mối - hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	50,00	0,1
2	Đất bãi đỗ xe	P	2.459,97	6,3
3	Đất giao thông		8.034,83	20,6
Tổng diện tích đất quy hoạch			38.995,00	100,0

Tổng diện tích Đất khu vực nghiên cứu xây dựng khu dân cư khoảng 38.995,0 m² (khoảng 3,9 ha).

- Diện tích đất ở là 21.114,10 m² chiếm 54,1% tổng diện tích khu đất; (trong đó, Đất ở Liên kề là 4.192,40 m² chiếm 10,8% tổng diện tích khu đất; Đất ở xã hội là 16.921,70 m² chiếm 43,4% tổng diện tích khu đất);
- Diện tích đất giáo dục trường mầm non là 2.360,70 m² chiếm 6,1%;
- Diện tích đất văn hóa là 936,70 m² chiếm 2,4% tổng diện tích khu đất;

- Diện tích đất cây xanh công viên - cảnh quan – TDDT là 4.038,70 m² chiếm 10,4% tổng diện tích khu đất;

- Diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật là 50m² chiếm 0,1% tổng diện tích khu đất;

- Diện tích bãi đỗ xe 2.459,97 m² chiếm 6,3% tổng diện tích khu đất;

- Diện tích đất giao thông 8.034,83 m² chiếm 20,6% tổng diện tích khu đất.

5.2. Nội dung quy hoạch các khu chức năng

Tổng diện tích Đất khu vực nghiên cứu xây dựng khu dân cư khoảng 38.995,0 m² (khoảng 3,9 ha).

a. Đất ở:

Diện tích đất ở là 21.114,10 m² chiếm 54,1% tổng diện tích khu đất; (trong đó, Đất ở Liên kề là 4.192,40 m² chiếm 10,8% tổng diện tích khu đất; Đất ở xã hội là 16.921,7 m² chiếm 43,4% tổng diện tích khu đất);

Mật độ xây dựng tối đa:

+ Đất ở liên kề: 100%;

+ Đất ở xã hội: 43%.

Tầng cao tối đa:

+ Nhà ở liên kề: 5 tầng;

+ Nhà ở xã hội: 25 tầng.

Đây là khu vực xây dựng công trình nhà liên kề thấp tầng và nhà ở xã hội cao 25 tầng, tạo không gian sống cho dân cư với chỉ tiêu tương ứng đảm bảo khai thác hiệu quả kinh tế của dự án và kết nối với các khu chức năng lân cận. Mặt tiền nhà liên kề rộng trung bình 6m, chiều sâu nhà trung bình 10m.

b. Đất cây xanh

Đất cây xanh công viên - cảnh quan – TDDT (Được ký hiệu CX): Có tổng diện tích là 4.038,70 m² chiếm 10,4% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Đây là khu cây xanh trung tâm, mặt nước tạo lập nên không gian kiến trúc cảnh quan phục vụ cho toàn khu vực, là khu sân chơi, vườn hoa lõi nhóm ở nhằm tạo ra không gian mở riêng cho khu dân cư và kết hợp với các sân thể dục thể thao để đáp ứng nhu cầu của người dân.

c. Đất giáo dục:

Diện tích đất giáo dục (trường mầm non) (Được ký hiệu MN): là 2.360,70 m² chiếm 6,1%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao 3 tầng.

- Được xây dựng mới đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu của nhân dân.

d. Đất văn hóa:

Đất nhà văn hóa (Được ký hiệu VH): Diện tích là 936,70 m² chiếm 2,4% tổng diện tích khu đất quy hoạch;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Tầng cao 3 tầng.
- Được xây dựng mới đồng bộ, là nơi diễn ra các hoạt động công cộng của khu dân cư.

e. Đất hạ tầng kỹ thuật – giao thông

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Được ký hiệu HTKT): Có diện tích 50,0 m² chiếm 0,1% tổng diện tích khu đất; Trong đó bố trí trạm xử lý nước trong khu đất HTKT nhằm đáp ứng và đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải cho toàn dự án.
- Đất bãi đỗ xe (có ký hiệu P): tổng diện tích là 2.459,97 m² chiếm 6,3% tổng diện tích khu đất đáp ứng nhu cầu đỗ xe của nhà thấp tầng.
- Đất giao thông có tổng diện tích là 8.034,83 m² chiếm 20,6% tổng diện tích khu đất.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Kết hợp hài hòa giữa các khu vực công trình điểm nhấn với các tuyến công trình mật độ cao (liền kề) xen kẽ với không gian cây xanh tập trung, sân chơi thể dục thể thao.

Trong nhóm ở bố trí lõi cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn quy định đồng thời phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của cư dân đồng thời có tác dụng cải thiện điều hòa vi khí hậu mang đến một cuộc sống hài hòa giữa con người và cây xanh thiên nhiên trong khu dân cư tạo ra một môi trường sống lý tưởng và tăng giá trị không gian cảnh quan trong khu dân cư.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong tổng thể quy hoạch.

Khu nhà ở liền kề thấp tầng: Được bố trí dọc theo các tuyến giao thông nhằm tạo tính liên kết và khả năng tiếp cận cho cư dân.

Khu nhà ở xã hội cao 25 tầng: Được bố trí trung tâm có giao thông thuận lợi, gần công viên cây xanh và trường học, nhà văn hóa.

5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

+ *Giao thông đối ngoại:*

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường QL 38B phía nam mặt cắt 56,5m, đường quy hoạch phía Tây mặt cắt 36m, trục đường kết nối theo QHPK chạy từ Tây sang Đông (mặt cắt 28m), đường hiện trạng quy hoạch mở rộng mặt cắt 15,5m tạo điều kiện thuận lợi về lưu thông và kết nối với các khu vực lân cận.

+ *Sân đường nội bộ:*

Sân đường nội bộ: Phục vụ nhu cầu của khu dân cư, đảm bảo phòng cháy

chữa cháy.

- Tổ chức giao thông:

Để đảm bảo vận hành giao thông trong khu cần kẻ vạch sơn phân luồng, đặt biển báo, biển hạn chế tốc độ tại các nút giao thông theo đúng tiêu chuẩn.

5.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

- Đối với các lô đất được giới hạn xung quanh bởi các tuyến đường giao thông thì giải pháp san nền là cao ở giữa lô đất, dốc dần về phía các tuyến đường xung quanh.

- Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

- Trước khi thi công Chủ đầu tư cần tiến hành điều tra khảo sát các công trình ngầm trong khu vực (các tuyến ống truyền dẫn, tuyến điện cao thế..v.v..) nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình kỹ thuật nói trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn cho thi công và sử dụng công trình.

- Căn cứ vào cao độ của đường Đường Quốc lộ 38, đường hiện trạng phía Đông và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt làm cao độ không chế khu vực thiết kế:

+ Cao độ san nền lớn nhất: +4,30m;

+ Cao độ san nền nhỏ nhất: +4,10m.

San nền bằng vật liệu sẵn có tại địa phương, đầm nén đến độ chặt $K=0,85 \div 0,90$.

5.4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hướng tự chảy chính từ Đông sang Tây và Nam lên Bắc, mạng lưới sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính D600 - D1200 rồi thoát ra sông Điện Biên ở phía Tây khu đất lập quy hoạch theo định hướng của QHC và QHPK.

- Giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước của QHC và QHPK chưa hình thành, nước mưa sẽ được thoát về mương hiện trạng phía Nam khu đất lập quy hoạch trước khi thoát ra sông Điện Biên.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn

toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật bao gồm: Ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng từ 30m đến 50m, thu nước hai bên đường. Ga thăm, ga thăm kết hợp thu nước mưa dưới lòng đường và trên vỉa hè là ga xây gạch hoặc BTCT, Nắp ga thu nước và nắp ga thăm dùng loại ghi gang đúc sẵn hoặc composite.

- Hệ thống công thoát nước mưa thiết kế là hệ thống công tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D600 đến D1200. Độ dốc dọc tuyến công tối thiểu là 1/D (D là đường kính công) để đảm bảo nước tự chảy. Công tròn bê tông cốt thép được thiết kế dưới lòng đường đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh và xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Độ sâu chôn công tối thiểu tại điểm đầu dưới hè đường 0,5m và dưới lòng đường 0,7m.

5.4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước của khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước khu vực từ nhà máy nước thành phố Hưng Yên 1 đến, theo đường ống phân phối trên tuyến đường phía nam, nằm trên đường QL38B.

- Trong quá trình thực hiện dự án, các bước tiếp theo Chủ đầu tư có trách nhiệm thỏa thuận với đơn vị cấp nước khu vực, đảm bảo đáp ứng nhu cầu cấp nước của dự án, điểm đầu nối cấp nước được xác định cụ thể ở Văn bản thỏa thuận này.

- Công suất cấp nước cho toàn dự án: **$Q = 969,57 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$**

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh (hay còn gọi là mạng cụt). Xây dựng mạng vòng đường kính ống D110 bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục. Xây dựng mạng cụt D50 đảm bảo cấp nước đến từng công trình.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước cứu hỏa

- + Các hòng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính từ D110 trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

- + Khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m đến 120m theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

- + Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- + Số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy.

- + Lưu lượng nước cấp cho một đám là 20l/s.

- Vật liệu: Sử dụng hệ thống các đường ống HDPE.

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

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án là: $Q_{nt} = 765,47 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$, làm tròn là 770 ($\text{m}^3/\text{ngđ}$).

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

- Nước thải từ các lô đất được thu gom vào hệ thống cống D300, được đặt dọc trên vỉa hè, nước thải sau thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải với công suất 770 $\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn, đảm bảo theo cột A – QCVN 14/2025/BTNMT sẽ thoát về trạm bơm TB-DK2 phía Đông Bắc dự án.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

- Đối với các lô đất dự kiến xây dựng nhà thấp tầng, dự kiến bố trí các cống thu gom nước thải đảm bảo khoảng cách đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong công trình.

- Đối với các công trình cao tầng dự kiến bố trí các giếng thăm chờ trên đường quy hoạch, là các điểm đấu nối cống thoát nước thải từ bên trong công trình thoát ra mạng lưới cống thoát nước thải bên ngoài công trình.

- Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m trên hè và 0,7m dưới lòng đường tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 5,0m tính đến đáy cống (tùy từng vị trí hợp lý trên đường ống thoát nước), khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến cống chính.

- Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh nhỏ kết hợp với việc bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác, giải pháp đấu nối hệ thống thoát nước từ bên trong các ô đất xây dựng công trình với các giếng thăm chờ trên hệ thống thoát nước thải sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau tùy thuộc vào quy mô, tính chất và mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất đó.

- Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$ để giảm chiều sâu chôn cống.

- Hố ga:

+ Bố trí các giếng thăm, thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

+ Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính (bề rộng) cống (rãnh) nước thải hoặc các điểm chuyển tiếp, góc ngoặt....20m đến 30m đối với đường ống (rãnh) đường kính (bề rộng) 300mm tới 500mm.

- Thu gom chất thải rắn:

+ Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của dự án. Tỷ lệ thu gom

là 1,3 (kg/người-ngày) tương ứng với 100% đảm bảo vệ sinh môi trường.

5.4.6. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Đầu nối với đường dây 22kv hiện trạng chạy dọc trục đường 28m nằm giữa khu vực lập quy hoạch, dẫn điện về trạm biến áp của dự án và cấp điện cho dự án.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 8.783,95 kw.

- Bố trí, thiết kế hệ thống trạm biến áp, dây cáp điện trung thế và hạ thế phục vụ nhu cầu cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch. Đảm bảo bán kính phục vụ, tiện lợi cho việc thi công cũng như vận hành sau này.

- Ghi chú: Tạm tính toán và bố trí 6 trụ sọc xe điện với công suất mỗi trụ 100 kw, phân bổ về 2 khu vực, phục vụ nhu cầu sạc điện trong tương lai. Quy mô, công suất cụ thể sẽ được tính toán chi tiết trong bước lập dự án.

- Thiết kế hệ thống chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường giao thông.

5.4.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu viễn thông: 2.738 lines.

- Thiết kế mạng điện thoại bên ngoài công trình khu vực, bao gồm các định vị vị trí, dung lượng các tủ và tuyến cáp gốc từ tổng đài đến các tủ của khu vực.

- Bố trí các tuyến cáp đi ngầm chạy dọc trên hè, các đường giao thông chính. Ống luôn cáp là ống PVC có chiều dài tối đa 250m, bố trí các hộp nối cho công tác nối cáp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với Chủ đầu tư:

Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam (chủ đầu tư) chủ động phối hợp với Công ty TNHH Quy hoạch và kiến trúc Hòa Bình (đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch) có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ bản vẽ quy hoạch được duyệt theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch về Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên, UBND phường Phố Hiến để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt;

- Phối hợp với các phòng, ban đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch 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 hồ sơ Quy hoạch được duyệt, tổ chức thực hiện cập nhật thông tin Quy hoạch theo khoản 4, Điều 6, tại Thông tư 24/2025/TT-BXD ngày 25/8/2025 của Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

- Khi dự án được phê duyệt:

+ Tổ chức lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng các công trình (nếu thuộc diện phải cấp phép) trình cấp có thẩm quyền chấp thuận theo quy định.

+ Tổ chức tốt các biện pháp thi công, đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn cho người dân trong quá trình thi công công trình.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phố Hiến

Chịu trách nhiệm lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Thực hiện công tác quản lý nhà nước có liên quan theo quy định hiện hành.

3. Phòng Văn hóa - Xã hội phường Phố Hiến

Chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này và hồ sơ đồ án quy hoạch do Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam cung cấp lên Cổng thông tin điện tử phường.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Ban hành kèm theo Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa - Xã hội; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Phố Hiến; Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHĐT;
- Ban QLDA ĐTXD;
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam;
- Cổng thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT.



Phạm Quốc Hoàn