

Số: *1938*/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày *19* tháng 6 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái  
phía Nam Phù Cừ**

Mã số thông tin quy hoạch: 332623003001

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Căn cứ:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;  
Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 02/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh Ban hành Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên nhiệm kỳ 2021-2026;
- Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Thông báo số 402-TB/TU ngày 16/01/2026 thông báo Ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tiếp nhận tài trợ kết quả nghiên cứu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ tại xã Tống Trân và xã Tiên Tiến;
- Công văn số 766/UBND-KT1 ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh về việc đồng ý chủ trương tiếp nhận tài trợ kết quả nghiên cứu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ tại xã Tống Trân và xã Tiên Tiến;
- Thông báo số 115/TB-UBND ngày 14/5/2026 kết luận của đồng chí Nguyễn Mạnh Quyền, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về tiến độ triển khai dự án Xây dựng tái hiện thương cảng Phố Hiến xưa và dự án Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ;
- Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 32/TTr-BQLDA ngày 13/6/2026 của Ban QLDA lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh Hưng Yên và Báo cáo kết quả thẩm định số 472/BC-SXD ngày 12/6/2026 của Sở Xây dựng.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ với những nội dung chủ yếu sau:**

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ thuộc địa bàn các xã: Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa, tỉnh Hưng Yên; ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng xã Tổng Trân và xã Tiên Tiến;

+ Phía Nam giáp sông Luộc;

+ Phía Đông giáp sông Luộc;

+ Phía Tây giáp đường Tân Phúc - Vĩng Phan và khu dân cư hiện trạng xã Tiên Hoa.

b) Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 1.401,66 ha.

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 68.500 người.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó khu vực quy hoạch thuộc vùng phát triển tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực, dịch vụ đô thị và du lịch sinh thái.

Phát triển các loại hình du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và khu ở đô thị gắn với khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên khoáng nóng; định hướng hình thành không gian phát triển bền vững, thân thiện với môi trường, góp phần nâng cao giá trị cảnh quan và tiềm năng đặc thù của khu vực.

Phát huy giá trị các di tích lịch sử, văn hóa truyền thống của địa phương; thực hiện bảo tồn, tôn tạo và lồng ghép vào cấu trúc không gian đô thị - du lịch; khai thác hiệu quả phục vụ phát triển dịch vụ, du lịch sinh thái, du lịch tâm linh và trải nghiệm văn hóa, qua đó góp phần nâng cao bản sắc riêng và sức hấp dẫn của khu vực quy hoạch.

Phân khu chức năng và sử dụng đất hợp lý, đảm bảo khai thác tối đa lợi thế vị trí chiến lược (gần Thủ đô Hà Nội, tiếp giáp tuyến đường Tân Phúc - Vĩng Phan, kết nối với Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, Khu kinh tế tự do tỉnh

Hung Yên và các trục giao thông liên vùng); hình thành các trung tâm dịch vụ, du lịch, văn hóa, thể thao, đổi mới sáng tạo, nông nghiệp công nghệ cao gắn với các khu dân cư chất lượng cao, phát triển mô hình đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trong đó du lịch sinh thái và không gian cảnh quan ven sông đóng vai trò động lực chính dẫn dắt tổ chức không gian đô thị.

Tổ chức không gian đô thị theo định hướng xanh - hiện đại - thông minh, khai thác hiệu quả quỹ đất và tài nguyên thiên nhiên, đặc biệt là không gian ven sông, tạo lập môi trường sống, nghỉ dưỡng chất lượng cao, làm động lực thúc đẩy đô thị hóa và phát triển bền vững.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, bảo đảm kết nối hiệu quả giữa các khu chức năng trong khu vực, kết nối hai bên sông và liên kết với hệ thống hạ tầng cấp tỉnh, cấp vùng; đồng thời đảm bảo cân bằng sinh thái và thích ứng biến đổi khí hậu.

Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng, thu hút nguồn lực xã hội đầu tư hạ tầng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng sống, bảo đảm quốc phòng - an ninh và phát triển đô thị bền vững.

### 3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu du lịch sinh thái kết hợp thương mại - dịch vụ và phát triển đô thị mới; phát triển không gian cảnh quan, sinh thái ven sông gắn với bảo tồn và khai thác hiệu quả các giá trị tự nhiên;

Phát triển các loại hình du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và khu ở đô thị gắn với nguồn tài nguyên khoáng nóng đặc trưng của khu vực, đáp ứng nhu cầu ở, dịch vụ và du lịch theo hướng bền vững, thân thiện môi trường.

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

Theo định hướng Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, khu vực lập quy hoạch thuộc phạm vi đô thị Phố Hiến mở rộng, được định hướng phát triển trở thành đô thị loại II đến năm 2025. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho khu vực lập quy hoạch được xác định theo tiêu chuẩn của đô thị loại II.

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, áp dụng một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong quy hoạch phân khu như sau:

- *Chỉ tiêu sử dụng đất:*

+ Đất dân dụng:  $45 \div 100 \text{ m}^2/\text{người}$ .

+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị  $\geq 3,1 \text{ m}^2/\text{người}$ .

+ Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở  $\geq 3,2 \text{ m}^2/\text{người}$ .

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng:  $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$ .

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

| TT        | Loại hình                              | Đơn vị tính                                               | Quy hoạch               |
|-----------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>IV</b> | <b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>   |                                                           |                         |
| 1         | Giao thông                             | % diện tích đất XD đô thị                                 | $\geq 18$               |
|           | <i>Bãi đỗ xe</i>                       | $\text{m}^2/\text{người}$                                 | $\geq 3,5$              |
| 2         | Chỉ tiêu cấp nước                      |                                                           |                         |
|           | <i>Sinh hoạt</i>                       | $\text{l}/\text{người.ngđ}$                               | $\geq 130$              |
|           | <i>Công trình công cộng và dịch vụ</i> | $\text{l}/\text{m}^2\text{sàn.ngđ}$                       | $\geq 2$                |
|           | <i>Du lịch</i>                         | $\text{m}^3/\text{ha}$                                    | 15-30                   |
| 3         | Chỉ tiêu cấp điện                      |                                                           |                         |
|           | <i>Sinh hoạt</i>                       | $\text{kW}/\text{người}$                                  | $\geq 0,5$              |
|           | <i>Công trình công cộng và dịch vụ</i> | %                                                         | $\geq 35$               |
|           | <i>Du lịch</i>                         | $\text{W}/\text{m}^2\text{ sàn}$<br>$\text{kW}/\text{ha}$ | $\geq 30$<br>$\geq 200$ |
| 4         | Chỉ tiêu nước thải                     |                                                           |                         |
|           | <i>Sinh hoạt</i>                       | % nước cấp                                                | $\geq 90$               |
| 5         | Chỉ tiêu rác thải                      | $\text{kg}/\text{người/ngày}$                             | $\leq 1,0$              |
| 6         | Nghĩa trang tập trung                  | $\text{ha}/1000\text{ dân}$                               | $\geq 0,04$             |

## 5. Các nội dung chính của quy hoạch

### 5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích nghiên cứu, lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ khoảng 1.401,66 ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

| TT  | Chức năng sử dụng đất                                                            | Ký hiệu     | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------|
| 1   | Đất nhóm nhà ở                                                                   |             | 479,84         | 34,23     |
| 1.1 | <i>Đất nhóm nhà ở cải tạo, chỉnh trang, dân cư hiện trạng (ở, HTXH, HTKT...)</i> | <i>OHT</i>  | 275,28         | 19,64     |
| 1.2 | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>                                                        | <i>OM</i>   | 192,89         | 13,76     |
| 1.3 | <i>Đất dự án đã được phê duyệt</i>                                               | <i>DA</i>   | 11,67          | 0,83      |
| 2   | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ                                                | HH          | 88,15          | 6,29      |
| 3   | Đất y tế                                                                         | YT          | 2,25           | 0,16      |
| 4   | Đất văn hoá                                                                      | VH          | 4,26           | 0,30      |
| 5   | Đất thể dục thể thao                                                             | TDTT        | 8,91           | 0,64      |
| 6   | Đất giáo dục                                                                     |             | 29,14          | 2,08      |
| 6.1 | <i>Đất trường trung học phổ thông</i>                                            | <i>THPT</i> | 4,98           | 0,36      |
| 6.2 | <i>Đất trường THCS, tiểu học, mầm non</i>                                        |             | 24,16          | 1,72      |
| a   | <i>Đất trường mầm non</i>                                                        | <i>MN</i>   | 9,65           | 0,69      |
| b   | <i>Đất trường tiểu học</i>                                                       | <i>TH</i>   | 7,64           | 0,55      |

| TT | Chức năng sử dụng đất                         | Ký hiệu | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)     |
|----|-----------------------------------------------|---------|-----------------|---------------|
| c  | Đất trường trung học cơ sở                    | THCS    | 6,87            | 0,49          |
| 7  | Đất cây xanh sử dụng công cộng                | CX      | 188,17          | 13,42         |
| 8  | Đất cây xanh sử dụng hạn chế                  | CXHC    | 98,21           | 7,01          |
| 9  | Đất cây xanh chuyên dụng                      | CXCD    | 30,46           | 2,17          |
| 10 | Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi             | CN      | 2,28            | 0,16          |
| 11 | Đất cơ quan, trụ sở                           | CQ      | 1,32            | 0,09          |
| 12 | Đất dịch vụ công cộng đô thị                  | CC      | 14,19           | 1,01          |
| 13 | Đất khu dịch vụ                               | DV      | 53,35           | 3,81          |
| 14 | Đất khu dịch vụ du lịch                       | DL      | 53,96           | 3,85          |
| 15 | Đất di tích, tôn giáo                         | DT      | 9,40            | 0,67          |
| 16 | Đất an ninh                                   | AN      | 1,65            | 0,12          |
| 17 | Đất quốc phòng                                | QP      | 5,23            | 0,37          |
| 18 | Đất giao thông                                |         | 225,94          | 16,12         |
| 19 | Đất bãi đỗ xe                                 | BX      | 18,51           | 1,32          |
| 20 | Đất nghĩa trang                               | NT      | 12,73           | 0,91          |
| 21 | Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác | HTKT    | 30,31           | 2,16          |
| 22 | Đất sản xuất nông nghiệp                      |         | 13,71           | 0,98          |
| 23 | Hồ, ao, đầm                                   |         | 12,04           | 0,86          |
| 24 | Sông, suối, kênh, rạch                        |         | 17,65           | 1,26          |
|    | <b>Tổng</b>                                   |         | <b>1.401,66</b> | <b>100,00</b> |

Chi tiết về vị trí, quy mô, diện tích các khu vực chức năng như: Nhà ở, y tế, văn hóa, giáo dục, cây xanh, dịch vụ, thể dục thể thao, bãi đỗ xe.. và hạ tầng kỹ thuật khác được thể hiện tại các bản đồ quy hoạch và thuyết minh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ đã được Sở Xây dựng tổ chức lập và thẩm định.

## 5.2. Tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan

\* Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ được định hướng theo mô hình đô thị sinh thái gắn với du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng, phát triển hài hòa giữa bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, giá trị văn hóa truyền thống và hình thành các không gian đô thị hiện đại, đồng bộ. Không gian toàn khu lấy cảnh quan sông Luộc, hệ thống mặt nước tự nhiên và nguồn nước khoáng nóng Tổng Trân, khung giao thông liên vùng làm yếu tố cốt lõi tổ chức phát triển đô thị và du lịch.

- Tổ chức không gian theo cấu trúc “đô thị sinh thái - du lịch nghỉ dưỡng - không gian di sản”, hình thành các trục cảnh quan, không gian mở và hành lang xanh liên kết giữa các khu chức năng chính gồm: khu đô thị sinh thái cửa ngõ và

ngủ dưỡng khoáng nóng; khu trung tâm dịch vụ đô thị; khu nghỉ dưỡng - thể thao - vui chơi giải trí ven sông; khu du lịch văn hóa, di sản La Tiến.

- Các trung tâm dịch vụ công cộng, thương mại, du lịch được bố trí dọc các trục giao thông chính và tại các cửa ngõ tiếp cận khu vực nhằm tạo điểm nhấn nhận diện đô thị, tăng khả năng kết nối liên vùng và khai thác hiệu quả lợi thế vị trí ven sông Luộc, các tuyến giao thông đối ngoại và tuyến du lịch đường thủy.

- Không gian cảnh quan được tổ chức theo hướng mở, tận dụng tối đa hệ thống sông, kênh, hồ điều hòa và địa hình tự nhiên để hình thành mạng lưới cây xanh - mặt nước liên hoàn; phát triển các công viên sinh thái, tuyến đi bộ, quảng trường, không gian công cộng ven sông và các hành lang xanh kết nối toàn khu, góp phần điều hòa vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Khu vực khai thác nước khoáng nóng được định hướng phát triển thành tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, vui chơi giải trí cao cấp gắn với các công trình kiến trúc hiện đại, mật độ thấp, hài hòa với cảnh quan sinh thái tự nhiên, tạo động lực phát triển kinh tế du lịch cho toàn khu vực.

- Các khu dân cư hiện trạng được ưu tiên giữ gìn cấu trúc làng xóm truyền thống, kết hợp cải tạo, chỉnh trang đảm bảo sự hài hòa về kiến trúc, cảnh quan và đời sống cộng đồng dân cư.

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc được bố trí tại các nút giao thông chính, cửa ngõ đô thị, khu trung tâm dịch vụ và dọc trục cảnh quan ven sông; ưu tiên phát triển các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, kết hợp khai thác không gian cảnh quan sông Luộc.

- Không gian văn hóa, tâm linh và di sản lịch sử như khu di tích cây đa và đền La Tiến, đền Tống Trân cùng các không gian làng truyền thống được bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị, gắn kết với các hoạt động du lịch văn hóa, du lịch cộng đồng và không gian cảnh quan đặc trưng vùng đồng bằng sông Hồng.

\* Các công trình điểm nhấn, khu vực trung tâm và các tuyến quan trọng:

- Khu vực trung tâm: Khu vực trung tâm được định hướng phát triển thành hạt nhân của khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ với các tổ hợp thương mại - dịch vụ, quảng trường trung tâm, công viên sinh thái và các công trình du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hiện đại. Không gian kiến trúc được tổ chức theo hướng mở, mật độ xây dựng thấp, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc cảnh quan, cây xanh - mặt nước và bản sắc văn hóa địa phương, tạo điểm đến hấp dẫn phục vụ du lịch, vui chơi giải trí và tổ chức các hoạt động sinh hoạt cộng đồng.

- Các tuyến quan trọng:

+ Trục Đông - Tây là trục giao thông đối ngoại kết nối với tuyến Tân Phúc - Võng Phan và Quốc lộ 39B đóng vai trò là trục giao thông chính của khu vực, tập trung các chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng và không gian đô thị hiện đại.

+ Trục cảnh quan ven sông Luộc được tổ chức thành tuyến không gian sinh thái, du lịch và dịch vụ ven sông, kết hợp bến thuyền, tuyến đi bộ, công viên cây xanh và các điểm ngắm cảnh.

+ Không gian xanh và mặt nước kết nối các khu chức năng, tạo thành mạng lưới công viên, cây xanh liên hoàn.

- Các điểm nhấn quan trọng:

+ Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng tại khu vực trung tâm khu quy hoạch là điểm nhấn đặc trưng của toàn khu vực, phát triển các công trình nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, spa và vui chơi giải trí cao cấp gắn với khai thác nguồn nước khoáng nóng tự nhiên.

+ Khu vực không gian văn hóa - di sản cây đa La Tiến và đền Tống Trân được tổ chức thành điểm nhấn văn hóa - tâm linh kết hợp du lịch cộng đồng và các hoạt động lễ hội truyền thống.

+ Các công trình điểm nhấn kiến trúc cao tầng, quảng trường, công viên trung tâm được bố trí tại các trục giao thông chính và các khu vực cửa ngõ, góp phần tạo hình ảnh nhận diện cho khu đô thị du lịch sinh thái.

Các không gian mở, công viên cây xanh, hồ điều hòa trung tâm và các trục cảnh quan chính tại khu vực cửa ngõ và trung tâm đô thị.

### *5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật*

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Tân Phúc - Võng Phan, Quốc lộ 39B và đường tỉnh ĐT.378 là các tuyến đường giao thông đối ngoại chính của khu vực quy hoạch. Quy mô các tuyến đường tuân thủ theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Giao thông nội khu:

+ Đường chính đô thị: Mặt cắt 2-2, lộ giới 42 m; mặt cắt 3-3, lộ giới 50 m; mặt cắt 4-4, lộ giới 46 m; mặt cắt 6-6, lộ giới 35 m.

+ Đường liên khu vực: Mặt cắt 7-7, lộ giới 28 m-30 m.

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 8-8 và 8'-8', lộ giới 25m.

+ Đường khu vực: Mặt cắt 9-9, lộ giới 20,5m.

+ Đường phân khu vực: Mặt cắt 10-10, lộ giới 17m.

- Giao thông công cộng:

Tổ chức hệ thống giao thông công cộng gắn với các trục giao thông chính, các khu du lịch, dịch vụ và khu dân cư, bảo đảm kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; ưu tiên các phương tiện giao thông thân thiện môi trường, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân và khách du lịch.

+ Hệ thống xe bus chạy dọc theo các trục giao thông chính đô thị, kết nối với các khu chức năng của khu vực lập quy hoạch. Thiết kế các làn đường riêng dành cho người đi xe đạp và đi bộ.

+ Đối với các tuyến đường có vỉa hè rộng ( $\geq 6\text{m}$ ), khuyến khích xây dựng các tuyến đường đi bộ. Hình thành các tuyến đi bộ với điểm kết thúc là các công trình điểm nhấn như công viên, khu thương mại dịch vụ, quảng trường...

- Giao thông đường thủy: Khai thác lợi thế tuyến sông Luộc để phát triển giao thông đường thủy kết hợp du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm; bố trí các bến thuyền phục vụ du lịch và kết nối với các tuyến du lịch đường thủy liên vùng.

- Các công trình phục vụ giao thông: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung với chỉ tiêu diện tích tính toán đất bãi đỗ xe là  $3,5 \text{ m}^2/\text{người}$ . Khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe ngầm và bãi đỗ xe nhiều tầng để tăng hiệu quả sử dụng đất.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Công trình phòng chống thiên tai và thủy lợi

+ Phòng chống lũ: Củng cố, nâng cấp, kiên cố hóa hệ thống đê sông Luộc, quản lý xây dựng công trình trong phạm vi bảo vệ đê, quản lý sử dụng bãi sông theo quy định.

+ Công trình thủy lợi: Xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống kênh tưới, tiêu và trạm bơm phục vụ sản xuất nông nghiệp và tiêu thoát nước đô thị, phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Quy hoạch cao độ nền: Cao độ không chế cho từng khu vực như sau:

+ Khu vực dân dụng phía trong đê tả sông Luộc:  $H_{xd} \geq +3,30\text{m}$ ;

+ Khu vực bãi bồi: Là khu vực có địa hình cao, cao độ san nền không chế phù hợp với cao độ nền địa hình tự nhiên và các khu dân cư hiện trạng xung quanh, đảm bảo không bị ngập úng cục bộ.

+ Đối với khu vực xây dựng mới: Tôn nền đến cao độ không chế, san gạt cục bộ những khu vực có cao độ nền lớn hơn cao độ không chế, tạo hướng dốc thuận lợi cho việc thoát nước mặt và đấu nối hợp lý với các khu vực lân cận.

+ Đối với khu vực hiện trạng: Nền xây dựng đảm bảo hài hòa với khu vực xung quanh và khu vực xây dựng mới, không ảnh hưởng bất lợi tới các hướng thoát nước chung của khu vực.

San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. San nền tạo hướng dốc ra các tuyến đường giao thông xung quanh các lô đất đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Quy hoạch thoát nước mưa

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải tại khu vực phát triển mới. Từng bước cải tạo hệ thống thoát nước mưa riêng trở thành thoát riêng hoàn toàn đối với khu dân cư hiện hữu.

+ Khu vực quy hoạch chia thành 02 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực 1 (khu vực phía trong đô thị sông Luộc): Nước mưa thoát ra hệ thống kênh tiêu, hồ điều hòa sau đó thoát ra sông Luộc qua các trạm bơm tiêu. Lưu vực 2 (khu vực phía ngoài đô thị sông Luộc): Nước mưa thoát tự nhiên ra sông Luộc.

c) Cấp nước:

- Dự báo nhu cầu sử dụng nước trong khu vực khoảng 37.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: Ưu tiên khai thác sử dụng nguồn nước mặt, từng bước giảm dần khai thác nguồn nước ngầm.

- Nguồn nước cấp cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Nguyên Hòa (hiện trạng có công suất thiết kế khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ; dự kiến đến năm 2030 tăng công suất lên 20.000 m<sup>3</sup>/ngđ, sau năm 2030 đạt công suất khoảng 40.000 m<sup>3</sup>/ngđ). Sử dụng nguồn nước cấp từ sông Luộc.

- Khu vực phía Tây kết nối với hệ thống cấp nước của Nhà máy nước Cương Chính (xã Tiên Hoa) với vai trò là nguồn dự phòng.

- Cấp nước chữa cháy đô thị: Tuân thủ theo Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024, QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

d) Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện khu vực 116,0 MVA.

- Nguồn cấp: Xây dựng mới Trạm 110kV Phù Cừ (vị trí dự kiến đặt tại phía Bắc khu vực lập quy hoạch) công suất tối thiểu đạt (2x63) MVA.

- Lưới điện 220kv và 110kv: Bố trí hành lang an toàn lưới điện đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định pháp luật.

- Lưới trung thế: Đồng bộ hóa với hạ tầng của khu vực. Kết cấu lưới tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau. Sử dụng Trạm biến áp kiểu kios hoặc trạm trụ để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới hạ thế: Đặt trong hào kỹ thuật, đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Chiếu sáng: Sử dụng đèn LED hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng trên toàn bộ trục chính, quảng trường, công viên; áp dụng chiếu sáng mỹ thuật, chiếu sáng điểm nhấn cho khu vực trung tâm, du lịch và các công trình công cộng biểu tượng; khuyến khích tích hợp chiếu sáng thông minh.

- Hệ thống trạm sạc điện: Bố trí các trạm sạc điện cho xe máy điện và ô tô điện. Các trạm sạc điện có thể đặt kết hợp trong các khu công viên - cây xanh, cửa hàng bán lẻ xăng dầu, bãi đỗ xe, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, các công trình công cộng, chung cư... tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và an toàn điện.

e) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Tổng khối lượng nước thải toàn khu vực khoảng 28.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa tại khu vực xây mới; tại các khu dân cư hiện trạng, khu vực đô thị hiện hữu sẽ từng bước được cải tạo, nâng cấp từ hệ thống thoát nước nửa riêng trở thành hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Nước thải sinh hoạt của khu vực được thu gom, xử lý tại 02 Trạm xử lý nước thải sinh hoạt, cụ thể như sau: Trạm số 01 phục vụ phân khu A và C, công suất khoảng 22.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm; Trạm số 02 phục vụ phân khu B và D, công suất khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Nước thải khu vực đất cây xanh sử dụng hạn chế (sân golf), cảng thủy nội địa được xử lý riêng theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Nước thải y tế, cơ sở sản xuất phân tán: Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng.

+ Khuyến khích áp dụng công nghệ xử lý sinh học, xử lý tại nguồn kết hợp xử lý tập trung; nước thải sau xử lý đạt yêu cầu sẽ ưu tiên tái sử dụng và bổ sung cho các hồ điều hòa, không gian xanh đô thị.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 86,0 tấn/ngày.

+ Phân loại tại nguồn 2 loại CTR vô cơ và hữu cơ, được thu gom hàng ngày đến các điểm tập trung CTR và khu vực thùng chứa rác tại các vị trí công cộng, thuận tiện cho việc vận chuyển đến khu xử lý tập trung của đô thị.

+ Toàn bộ CTR phát sinh được thu gom, vận chuyển và xử lý khu xử lý CTR Đoàn Đào - Phù Cừ và các khu xử lý CTR tại khu vực,...tuân thủ theo định

hướng của Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Quản lý nghĩa trang:

Đối với các nghĩa trang hiện hữu trong khu dân cư, tiếp tục quản lý, sử dụng theo hiện trạng và thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn vệ sinh môi trường, khoảng cách an toàn theo quy định. Hạn chế xây dựng mới các phần mộ hung táng; khuyến khích hỏa táng và sử dụng các nghĩa trang tập trung đã được quy hoạch. Về lâu dài, khi các nghĩa trang tập trung đã được đầu tư xây dựng đáp ứng nhu cầu sử dụng, từng bước đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ, phân tán; nghiên cứu chuyển đổi chức năng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, bảo đảm hài hòa yếu tố văn hóa, tâm linh và nguyện vọng của người dân.

g) Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 92.678 lines, tương đương 10 điểm xử lý tín hiệu.

- Lắp đặt mới các trạm BTS đảm bảo phủ kín toàn bộ khu vực.

- Đầu tư xây dựng ngầm hóa hệ thống thông tin liên lạc trong các hào kỹ thuật.

#### *5.4. Các giải pháp bảo vệ môi trường*

- Phân vùng bảo vệ môi trường gắn với khu vực bảo vệ hệ sinh thái, nguồn nước, hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng đô thị, dân cư.

- Định hướng phát triển đô thị xanh, bền vững; tăng cường bề mặt thấm, hồ điều hòa, cây xanh; nghiên cứu áp dụng các giải pháp thoát nước bền vững và bố trí hạ tầng phục vụ phương tiện sử dụng năng lượng sạch.

- Thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn bảo đảm quy chuẩn; khuyến khích sử dụng vật liệu xanh, công trình tiết kiệm năng lượng và kiến trúc thân thiện môi trường.

- Tăng cường quản lý, kiểm soát các hoạt động xây dựng, xả thải và khai thác sử dụng đất; lồng ghép yêu cầu bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành công trình.

- Thiết lập hệ thống quan trắc, giám sát chất lượng môi trường; kết nối với hệ thống cảnh báo thiên tai, biến đổi khí hậu và cơ sở dữ liệu đô thị thông minh phục vụ công tác quản lý.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về quy trình tiếp nhận, lập, thẩm định và trình duyệt đồ án quy hoạch trên cơ sở tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bằng kết quả nghiên cứu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cù; Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại hồ

sơ đồ án và Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các nội dung chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 402-TB/TU ngày 16/01/2026. Hoàn thiện, lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân các xã Tổng Trân, Tiên Tiến và Tiên Hoa phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch; xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và kiểm tra, giám sát, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các xã: Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa và thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT; KT1<sup>C.T.H.</sup>

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



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN  
19/06/2026 16:20:07

**Nguyễn Hùng Nam**