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

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 9 năm 2026

# THUYẾT MINH TỔNG HỢP

# ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

*Địa điểm: Phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên*

*(Theo Quyết định số 2636/QĐ-UBND ngày 25/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)*



**Hưng Yên, năm 2026**

# THUYẾT MINH TỔNG HỢP

# ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

*Địa điểm: Phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên*

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

**ỦY BAN NHÂN DÂN**

**TỈNH HƯNG YÊN**

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Nuôi

ĐƠN VỊ THẨM ĐỊNH:

**SỞ XÂY DỰNG**

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM**

M.S.D.N: 0106...8661 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Huy

MỤC LỤC

**I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ..... 4**
1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch ..... 4
1.2. Mục tiêu, tính chất ..... 4
*1.2.1. Mục tiêu ..... 4*
*1.2.2. Tính chất, chức năng, vai trò ..... 5*
**II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH ..... 5**
2.1. Các căn cứ pháp lý ..... 5
2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu và các cơ sở bản đồ ..... 8
**III. ĐÁNH GIÁ ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG TỔNG THỂ KHU VỰC QUY HOẠCH. ..... 9**
3.1. Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch ..... 9
*3.1.1. Phạm vi ranh giới ..... 9*
*3.1.2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch ..... 11*
3.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên ..... 11
*3.2.1. Địa hình địa mạo ..... 11*
*3.2.2. Khí hậu thủy văn ..... 12*
3.3. Đặc điểm hiện trạng. ..... 12
*3.3.1. Hiện trạng dân cư ..... 12*
*3.3.2. Hiện trạng sử dụng đất ..... 13*
*3.3.3. Hiện trạng không gian cảnh quan ..... 13*
*3.3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật ..... 14*
*3.3.5. Đánh giá tổng hợp ..... 16*
*3.3.6. Các vấn đề cần giải quyết ..... 17*
3.4. Đánh giá sự phù hợp với kế hoạch thực hiện đã được xác định tại các quy hoạch cấp trên ..... 18
**IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT. ..... 19**
**V. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH. ..... 21**
5.1. Các yêu cầu thiết kế quy hoạch ..... 21
*5.1.1. Nguyên tắc chung. ..... 21*
*5.1.2. Các khu chức năng ..... 22*
5.2. Quy hoạch sử dụng đất. ..... 22
*5.2.1. Các nội dung đề xuất điều chỉnh ..... 22*
*5.2.2. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh ..... 24*
5.3. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan. ..... 26
*5.3.1. Nguyên tắc chính: ..... 26*
*5.3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch. ..... 27*
***5.3.3. Quy định, đề xuất giải pháp thiết kế công trình. ..... 30***
5.4. Thuyết minh thiết kế đô thị. ..... 31
***5.4.1. Các công trình điểm nhấn. ..... 31***
***5.4.2. Tầng cao, khoảng lùi, hình khối kiến trúc. ..... 31***
***5.4.3. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường ..... 32***
**VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ..... 32**
**6.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông. ..... 32**
***6.1.1. Căn cứ và nguyên tắc thiết kế: ..... 32***

*6.1.2. Định hướng mạng lưới giao thông* ..... 33
*6.1.3. Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng* ..... 39
**6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật** ..... 39
*6.2.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:* ..... 39
*6.2.2. Giải pháp về cao độ nền:* ..... 40
*6.2.3. Thoát nước mưa:* ..... 41
*6.3. Quy hoạch cấp nước* ..... 44
*6.3.1. Căn cứ thiết kế* ..... 44
*6.3.2. Tiêu chuẩn cấp nước, nhu cầu nước sinh hoạt* ..... 45
*6.3.3. Nguồn cấp nước* ..... 45
*6.3.4. Tính toán mạng lưới cấp nước* ..... 45
**6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường** ..... 48
*6.4.1. Cơ sở thiết kế:* ..... 48
*6.4.2. Tính toán công suất thoát nước:* ..... 48
*6.4.3. Giải pháp thiết kế:* ..... 48
*6.4.4. Quản lý chất thải rắn* ..... 49
**6.5. Quy hoạch cấp điện.** ..... 50
*6.5.1. Các căn cứ thiết kế* ..... 50
*6.5.2. Chỉ tiêu và công suất cấp điện các phụ tải* ..... 50
*6.5.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện toàn khu* ..... 50
*6.5.4. Chiếu sáng đèn đường* ..... 52
**6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động** ..... 53
*6.6.1. Cơ sở thiết kế:* ..... 53
*6.6.2. Dự báo nhu cầu thuê bao:* ..... 53
*6.6.3. Dự báo kiểu dịch vụ:* ..... 53
**6.7. Quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống** ..... 54
**VII. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ..... 55**
**7.1. Mục tiêu.** ..... 55
**7.2. Đặt vấn đề** ..... 56
**7.3. Hiện trạng môi trường trong dự án** ..... 56
**7.4. Đánh giá tác động của dự án đến môi trường** ..... 56
*7.4.1. Nguồn gây tác động* ..... 56
*7.4.2. Đánh giá các tác động đến môi trường* ..... 57
**7.5. Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong quy hoạch** .. 59
*7.5.1. Các vấn đề môi trường đã được giải quyết* ..... 59
*7.5.2. Các vấn đề môi trường chưa được giải quyết* ..... 60
**7.6. Đề xuất các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường** ..... 60
*7.6.1. Đề xuất các chính sách bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường* ..... 60
*7.6.2. Đề xuất một số biện pháp bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường* ..... 60
*7.6.3. Nguy cơ rủi ro và phòng chống thiên tai biến đổi khí hậu:* ..... 61
**VIII. DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ..... 63**
**IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ. ..... 64**
9.1. Kết luận. ..... 64
9.2. Kiến nghị. ..... 64

# I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

## 1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Dự án Nút giao thông Phúc Khánh đã được UBND thành phố Thái Bình trước đây phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 20/9/2024. Trên cơ sở đó, Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố Thái Bình đã phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 21/QĐ-BQL ngày 21/01/2024, làm cơ sở tổ chức thực hiện dự án.

Trong quá trình triển khai công tác giải phóng mặt bằng, Công ty CP Bất động sản Việt - Nhật, chủ sở hữu Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, có Văn bản số 1802/2025-TBH ngày 18/02/2025 đề nghị xem xét điều chỉnh dự án do phạm vi thu hồi đất và phương án tổ chức giao thông có khả năng ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật ngầm, kết cấu công trình, mái đón, hệ thống kỹ thuật, giao thông ra vào và hoạt động kinh doanh của trung tâm thương mại.

Trên cơ sở kiến nghị nêu trên, UBND thành phố Thái Bình trước đây đã có văn bản giao tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh. Sau khi dự án được bàn giao về Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Hưng Yên, các nội dung điều chỉnh tiếp tục được rà soát, báo cáo UBND tỉnh và Sở Xây dựng để xem xét, thống nhất hướng xử lý.

Nội dung điều chỉnh lần này tập trung vào việc giảm bán kính vòng xuyến, điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu vực trước Trung tâm thương mại GO!, điều chỉnh cục bộ các đảo giao thông và đoạn vuốt nối, không thực hiện hạng mục hầm đi bộ, đồng thời bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao. Riêng khu dân cư đường Lê Thánh Tông không thực hiện điều chỉnh chỉnh trang đô thị, giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Vì vậy, việc lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên là cần thiết nhằm cụ thể hóa nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt, tháo gỡ vướng mắc trong quá trình triển khai dự án, giảm thiểu ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, bảo đảm hiệu quả đầu tư và tạo cơ sở pháp lý để tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo.

## 1.2. Mục tiêu, tính chất

### *1.2.1. Mục tiêu*

- Cụ thể hóa Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026.

- Rà soát, cập nhật cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt nhằm hoàn thiện phương án tổ chức không gian, sử dụng đất, giao thông, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao;

bảo đảm phù hợp với định hướng quy hoạch chung, điều kiện hiện trạng khu vực, yêu cầu quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và phát triển hạ tầng đô thị.

- Điều chỉnh ranh giới, hình học nút giao, đảo xuyến, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối, đường nội bộ, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan nhằm bảo đảm tổ chức giao thông hợp lý, an toàn, khai thác hiệu quả quỹ đất, hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu trong khu vực và nâng cao chất lượng không gian cảnh quan đô thị.

- Không làm thay đổi tính chất chính của khu vực là nút giao thông cửa ngõ, kết hợp cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị; các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng, công tác giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai, quản lý xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.

***1.2.2. Tính chất, chức năng, vai trò***

- Tính chất:

+ Nút giao thông Phúc Khánh là nút giao thông cửa ngõ quan trọng, kết nối các trục đường chính trong khu vực như đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các tuyến giao thông lân cận.

+ Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có tính chất là nút giao thông đô thị cùng mức, được tổ chức theo dạng đảo xuyến kết hợp các nhánh giao thông tiếp cận, các đảo dẫn hướng, cây xanh, mặt nước, công trình hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị.

- Chức năng: là khu vực tổ chức, phân phối và điều tiết dòng phương tiện giữa các hướng giao thông, bảo đảm kết nối thuận lợi giữa khu vực trung tâm Thái Bình trước đây với các khu vực lân cận, đồng thời phục vụ nhu cầu đi lại, tiếp cận các công trình thương mại, dịch vụ, dân cư và hạ tầng đô thị xung quanh.

- Vai trò: là không gian cửa ngõ có giá trị nhận diện cảnh quan, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, chỉnh trang bộ mặt đô thị, nâng cao chất lượng không gian công cộng và tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại khu vực cửa ngõ trung tâm Thái Bình trước đây, nay thuộc tỉnh Hưng Yên.

## II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

### 2.1. Các căn cứ pháp lý

- 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;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; 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; Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- 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;

- 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của UBND thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Nút Giao Phúc Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND thành phố Thái Bình về việc phê duyệt báo cáo NCKT dự án Nút Giao Phúc Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Văn bản số 1802/2025-TBH, ngày 18/02/2025 của Công ty CP Bất động sản Việt – Nhật về việc đề nghị điều chỉnh dự án Nút Giao Phúc Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư dự án Nút Giao Phúc Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2.

- Báo cáo số 42/BC-BQLDA2 ngày 12/9/2025 của Ban QLDA ĐTXD số 2 tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh dự án Nút Giao Phúc Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (cũ) theo kiến nghị của công ty CP Bất động sản Việt – Nhật.

- Văn bản số 1502/SXD-TĐCTXD ngày 06/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc nghiên cứu phương án điều chỉnh thiết kế công trình Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình.

- Văn bản số 416/BC-SXD gửi UBND tỉnh Hưng Yên đề nghị chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Nút giao Phúc Khánh, thành phố Thái Bình.

- Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc thực hiện dự án Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc;

- Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh quy hoạch dự án Nút giao thông Phúc Khánh, tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc;

- Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/04/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Văn bản số 445/BQLDA2-KHTH ngày 14/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc;

- Công văn số 3002/STC-KTXH ngày 01/06/2026 của Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc;

- Công văn số 3487/SNNMT-QHKH ngày 29/05/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh;

- Công văn số 786/UBND-KTHTĐT ngày 27/05/2026 của UBND phường Vũ Phúc về việc tham gia ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh;

- Văn bản số 0106/2026-TBH ngày 01/06/2026 của Công ty CP Bất động sản Việt - Nhật về việc tham gia ý kiến đối với phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Văn bản số 2739/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/06/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

- Công văn số 815/UBND-KTHTĐT ngày 10/6/2026 của UBND phường Trần Hưng Đạo về việc tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

- Công văn số 816/UBND-KTHTĐT ngày 10/6/2026 của UBND phường Trần Hưng Đạo về việc tổng hợp kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc lấy ý kiến trong quá trình thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT ngày 15/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc;
- Văn bản số 2872/SCT-QLNL ngày 07/7/2026 của Sở Công Thương tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến trong quá trình thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 4378/SNNMT-QHKH ngày 29/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc;
- Văn bản số 3938/STC-KTXH ngày 03/7/2026 của Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 987/UBND-KTHTĐT ngày 14/7/2026 của UBND phường Trần Hưng Đạo về việc tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;
- Văn bản số 1054/UBND-KTHTĐT ngày 03/7/2026 của UBND phường Vũ Phúc về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh
- Phiếu lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc tại khu vực lập quy hoạch.
- Các văn bản khác có liên quan.

**2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu và các cơ sở bản đồ**

- Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (QHC 1261);

- Hồ sơ nhiệm vụ và Quyết định phê duyệt nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

- Các bản đồ hiện trạng, bản đồ đo đạc địa hình khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và các tài liệu khảo sát hiện trạng phục vụ lập quy hoạch;

- Các hồ sơ, bản vẽ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, môi trường; các bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi lập quy hoạch;

- Trích lục bản đồ địa chính, các tài liệu liên quan đến phạm vi ranh giới khu đất, mốc giới, diện tích nghiên cứu và các hồ sơ có liên quan do cơ quan quản lý, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cung cấp;

- Các tài liệu, số liệu về hiện trạng điều kiện tự nhiên, sử dụng đất, dân cư, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch;

- Các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực lân cận, các tài liệu liên quan đến hiện trạng kết nối hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực;

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của UBND thành phố Thái Bình;

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình đã được phê duyệt tại Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND thành phố Thái Bình;

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-BQL ngày 21/01/2025 của Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố Thái Bình;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành liên quan đến quy hoạch xây dựng và hạ tầng kỹ thuật như giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh và bảo vệ môi trường;

- Các số liệu điều tra, khảo sát thực tế và các tài liệu pháp lý, kỹ thuật khác có liên quan phục vụ công tác nghiên cứu, lập quy hoạch và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch;

## III. ĐÁNH GIÁ ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG TỔNG THỂ KHU VỰC QUY HOẠCH.

### 3.1. Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch

#### *3.1.1. Phạm vi ranh giới*

- Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Vũ Phúc và

phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

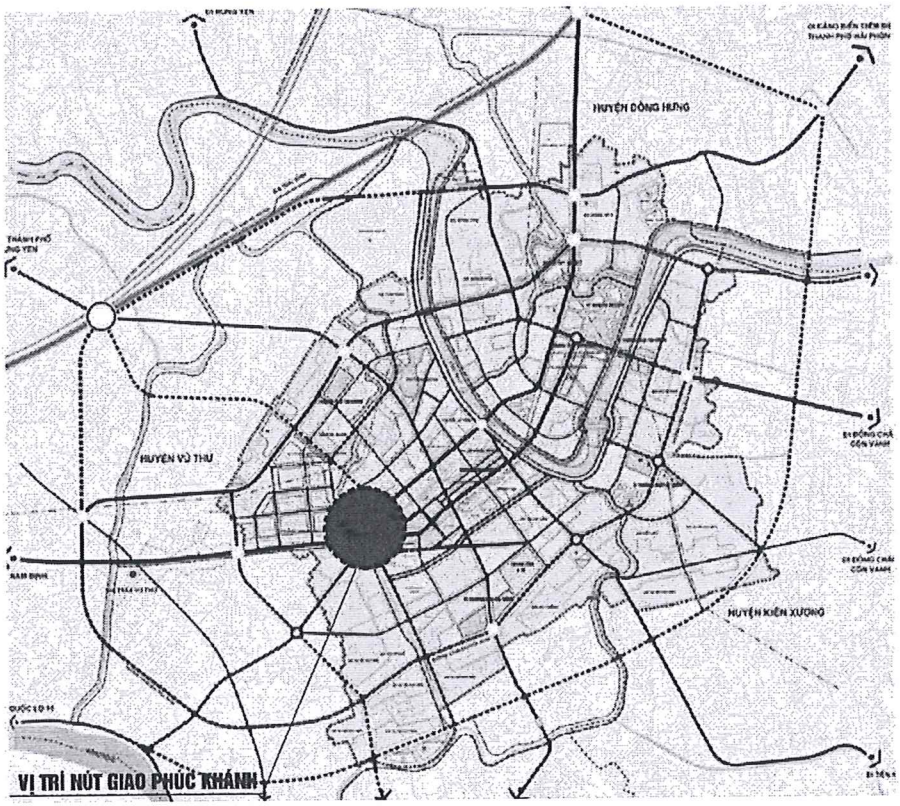
- Ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Trần Hưng Đạo;

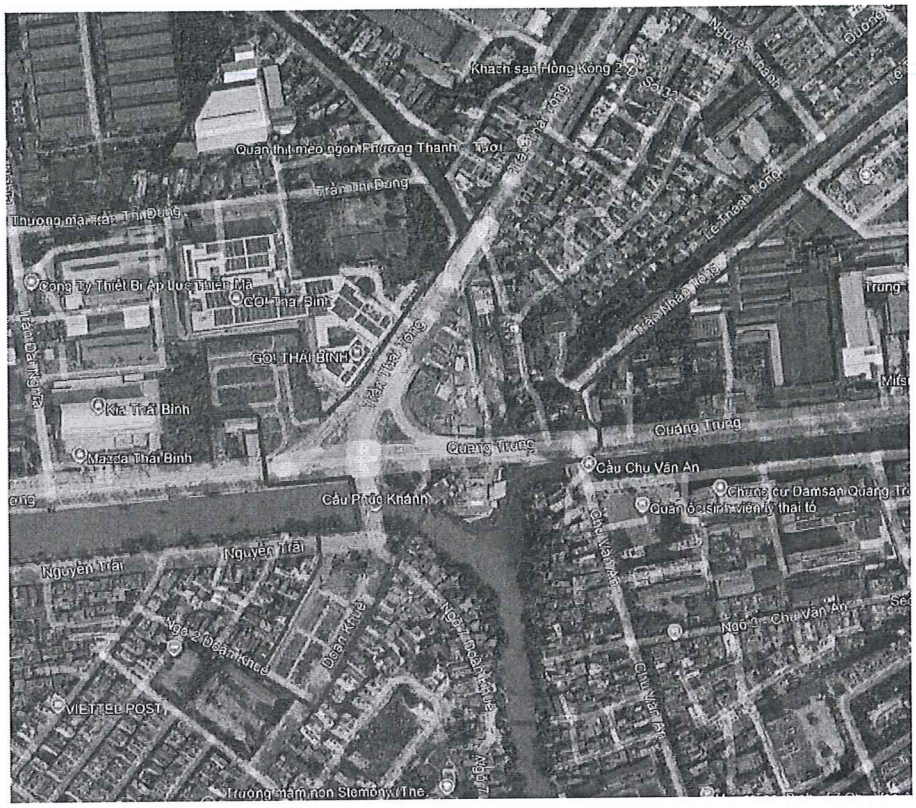
+ Phía Tây: Trục đường Hùng Vương;

+ Phía Bắc: Giáp KCN Phúc Khánh, đường Trần Thái Tông;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư phường Vũ Phúc, đường Chu Văn An - Nguyễn Trãi - Doãn Khuê.




*Vị trí khu vực điều chỉnh trong quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (QHC 1261)*




*Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch (Trích trên Google Map)*

### *3.1.2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch*

- Tổng diện tích cần điều chỉnh quy hoạch khoảng **77.142,2** m² (khoảng 7,71 ha).
- Tổng diện tích sau điều chỉnh quy hoạch khoảng **76.196,5** m² (khoảng 7,62 ha).
- Diện tích sau điều chỉnh giảm khoảng **945,9 m²**, chủ yếu tại khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình. Các khu vực còn lại cơ bản được kế thừa theo quy hoạch đã được phê duyệt.

## 3.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

### *3.2.1. Địa hình địa mạo*

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch nằm trong vùng đồng bằng thấp, địa hình tương đối bằng phẳng, đã đô thị hóa mạnh với hệ thống đường giao thông, khu dân cư, công trình thương mại, dịch vụ và các tuyến sông, kênh hiện hữu. Cao độ nền hiện trạng tại các khu dân cư và công trình xung quanh nút giao phổ biến khoảng +2,0m đến +2,90m; khu vực phía Nam nút giao có cao độ nền trung bình khoảng +2,2m đến +2,80m.
- Theo bản khảo sát địa hình, khu vực mặt đường, sân bãi và nền xây dựng hiện hữu nhìn chung có cao độ dao động trong khoảng +2,0m đến trên +3,0m. Một số vị trí nền công trình, sân bãi ổn định có cốt cao hơn, trong khi lòng sông, kênh, mương và các khu vực mặt nước có cao độ thấp hơn, hình thành các hướng thu gom và tiêu thoát nước tự nhiên cho khu vực.

- Địa hình khu vực thuận lợi cho việc tổ chức nút giao cùng mức, cải tạo giao thông, cây xanh, mặt nước và hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, do phạm vi quy hoạch có nhiều công trình hiện hữu, đặc biệt là khu vực Trung tâm thương mại GO! Thái Bình và các tuyến hạ tầng kỹ thuật đang khai thác, phương án điều chỉnh cần hạn chế xáo trộn lớn, bảo đảm khớp nối ổn định với cao độ đường, sân bãi và hệ thống thoát nước hiện trạng.

***3.2.2. Khí hậu thủy văn***

- Khu vực quy hoạch thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa của đồng bằng Bắc Bộ, nóng ẩm, mưa nhiều và phân hóa theo mùa. Mùa mưa thường từ tháng 4 đến tháng 10, trong đó lượng mưa tập trung chủ yếu vào các tháng 7, 8, 9 và chiếm khoảng 70% lượng mưa cả năm. Mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau, thường có mưa phùn và chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

- Nhiệt độ trung bình năm đạt trên 23°C; tháng 1 có nhiệt độ trung bình khoảng 16°C, tháng 7 khoảng 29°C. Độ ẩm trung bình năm khoảng 84%, độ ẩm tháng cao nhất khoảng 88% và tháng thấp nhất khoảng 79%. Lượng mưa trung bình năm khoảng 1.311mm, lượng mưa tháng cao nhất khoảng 254,6mm, lượng mưa ngày lớn nhất khoảng 204mm. Hướng gió chủ đạo là Đông, Đông Bắc; mùa hạ có gió Đông Nam, tốc độ gió mạnh nhất khoảng 34m/s.

- Về thủy văn, khu vực có quan hệ trực tiếp với hệ thống sông, kênh đô thị như sông Pa Ri, sông Bạch, sông Bồ Xuyên, sông Vĩnh Trà và sông Kiến Giang. Đây là các tuyến mặt nước vừa tham gia tiêu thoát nước, vừa tạo cấu trúc cảnh quan cho khu vực nút giao. Vì vậy, phương án điều chỉnh cần bảo đảm khớp nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa hiện trạng, không làm suy giảm khả năng tiêu thoát nước và giữ ổn định các yếu tố mặt nước trong khu vực.

**3.3. Đặc điểm hiện trạng.**

***3.3.1. Hiện trạng dân cư***

- Trong phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch, dân cư hiện trạng phân bố chủ yếu dọc các tuyến đường Trần Thái Tông, Quang Trung, Doãn Khuê, Lê Thánh Tông và các ngõ nhánh lân cận. Đây là khu vực đã hình thành dân cư ổn định, xen kẽ với các công trình công cộng, cơ quan, thương mại dịch vụ và hệ thống giao thông đô thị hiện hữu.

- Khu dân cư phía đường Lê Thánh Tông từng được xem xét trong quá trình rà soát điều chỉnh. Tuy nhiên, theo định hướng đã thống nhất, phạm vi này không thực hiện điều chỉnh chỉnh trang đô thị trong lần lập quy hoạch này và được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

=> **Đánh giá:** Dân cư trong khu vực tương đối ổn định, nhưng phân bố sát các trục giao thông chính và khu vực nút giao nên dễ chịu tác động trong quá trình thi công, giải phóng mặt bằng và tổ chức lại giao thông. Việc điều chỉnh quy

hoạch cần hạn chế tối đa ảnh hưởng đến dân cư hiện hữu, bảo đảm kết nối đi lại, khả năng tiếp cận công trình và sự ổn định trong khai thác đô thị sau điều chỉnh.

***3.3.2. Hiện trạng sử dụng đất***

- Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch là **76.196,5 m²**. Hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi nghiên cứu gồm nhiều nhóm chức năng đan xen, phản ánh đặc điểm của một khu vực nút giao đô thị đã hình thành và đang khai thác ổn định.

| TT | Chức năng ô đất | Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất ở hiện trạng | 9.581,2 | 12,57 |
| 2 | Đất công cộng | 7.463,7 | 9,80 |
| 3 | Đất cơ quan | 12.729,1 | 16,71 |
| 4 | Đất cây xanh | 5.057,3 | 6,64 |
| 5 | Đất trống | 8.286,9 | 10,88 |
| 6 | Đất mặt nước | 6.844,8 | 8,98 |
| 7 | Đất giao thông | 26.233,5 | 34,43 |
| | **Tổng** | **76.196,5** | **100,00** |

*(Nguồn: Theo bản đồ địa chính phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo và bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500)*

=> **Đánh giá:** Nhìn chung, hiện trạng sử dụng đất khu vực có cơ cấu phức hợp, trong đó đất giao thông, đất cơ quan, đất ở hiện trạng và đất công cộng chiếm tỷ trọng lớn. Việc điều chỉnh quy hoạch cần bảo đảm khớp nối với hệ thống giao thông hiện hữu, hạn chế tác động đến các khu dân cư và công trình đang hoạt động, đồng thời khai thác hợp lý các yếu tố cây xanh, mặt nước để nâng cao chất lượng cảnh quan khu vực nút giao.

***3.3.3. Hiện trạng không gian cảnh quan***

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch là nút giao cửa ngõ có không gian cảnh quan khá đặc thù, được hình thành bởi sự giao cắt của các trục đường lớn như Hùng Vương, Quang Trung, Trần Thái Tông, Doãn Khuê và các tuyến kết nối lân cận. Không gian trung tâm hiện hữu là khu vực nút giao, xen kẽ các dải cây xanh, mặt nước, công trình công cộng, cơ quan, dân cư và công trình thương mại dịch vụ.

- Yếu tố cảnh quan nổi bật của khu vực là hệ thống mặt nước gồm sông Pa Ri, sông Bạch, sông Bồ Xuyên, sông Vĩnh Trà và sông Kiến Giang. Các tuyến sông, kênh này vừa tạo nên cấu trúc cảnh quan mềm cho khu vực, vừa tham gia tiêu thoát nước và định hình các khoảng mở trong không gian đô thị.

- Khu vực Trung tâm thương mại GO! Thái Bình là công trình thương mại có quy mô lớn, nằm ở vị trí tiếp giáp trực tiếp với nút giao. Công trình có hệ thống sân bãi, đường nội bộ, khu vực tiếp cận và hạ tầng kỹ thuật riêng, tạo thành một điểm nhấn sử dụng đất và hoạt động đô thị quan trọng trong khu vực.

- Các khu dân cư hiện hữu xung quanh nút giao có hình thái kiến trúc không đồng đều, chủ yếu là nhà ở thấp tầng, xen kẽ một số công trình công cộng, công trình cơ quan và các khu đất trống. Một số khu vực còn tồn tại hình ảnh đô thị chưa đồng bộ, đặc biệt tại các đoạn giáp đường nhỏ, ngõ dân cư và khu vực tiếp cận các tuyến sông, kênh.

=> **Đánh giá:** Không gian cảnh quan khu vực có tiềm năng lớn nhờ vị trí cửa ngõ, hệ thống mặt nước và các trục giao thông chính. Tuy nhiên, hiện trạng cảnh quan còn phân tán, chưa đồng bộ giữa không gian giao thông, cây xanh, mặt nước, dân cư và công trình thương mại. Việc điều chỉnh quy hoạch cần bảo đảm giữ được vai trò điểm nhấn của nút giao, khai thác hợp lý cây xanh và mặt nước, đồng thời hạn chế tác động đến Trung tâm thương mại GO! Thái Bình và các khu dân cư hiện hữu.

### *3.3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật*

* Hiện trạng giao thông:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch là nút giao của nhiều tuyến đường chính đô thị, gồm đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các tuyến nhánh lân cận. Hiện trạng khu vực đã có hệ thống đường giao thông đô thị hình thành tương đối hoàn chỉnh, trong đó đất giao thông chiếm **26.233,5 m²**, tương đương **34,43%** diện tích nghiên cứu. Các tuyến đường hiện hữu vừa đảm nhiệm chức năng kết nối khu vực trung tâm, vừa phục vụ tiếp cận dân cư, công trình công cộng, cơ quan và Trung tâm thương mại GO! Thái Bình.

=> **Đánh giá:** Hệ thống giao thông hiện trạng có vai trò rất lớn trong tổ chức không gian khu vực, nhưng nút giao có lưu lượng tiếp cận từ nhiều hướng, hình học giao thông phức tạp và chịu áp lực lớn trong quá trình khai thác. Việc điều chỉnh cần bảo đảm tổ chức lại dòng xe hợp lý, giảm xung đột giao thông, đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến lối ra vào các công trình hiện hữu, đặc biệt là Trung tâm thương mại GO! Thái Bình.

* Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, nền xây dựng hiện trạng tại các khu dân cư và công trình xung quanh nút giao phổ biến khoảng **+2,0 m đến +2,90 m**; khu vực phía Nam nút giao có cao độ nền trung bình khoảng **+2,2 m đến +2,80 m**. Theo bản khảo sát địa hình, mặt đường, sân bãi và nền công trình hiện hữu chủ yếu dao động quanh khoảng **+2,0 m đến trên +3,0 m**, trong khi các tuyến sông, kênh, mương có cao độ thấp hơn và đóng vai trò thu gom, tiêu thoát nước tự nhiên cho khu vực.

=> **Đánh giá:** Điều kiện nền xây dựng tương đối thuận lợi cho cải tạo nút giao cùng mức, nhưng khu vực có nhiều tuyến mặt nước như sông Pa Ri, sông Bạch, sông Bồ Xuyên, sông Vĩnh Trà và sông Kiến Giang nên yêu cầu thoát nước

mưa phải được kiểm soát chặt chẽ. Phương án điều chỉnh cần khớp nối cao độ với đường hiện trạng, bảo đảm thu gom nước mặt hợp lý và không làm suy giảm khả năng tiêu thoát nước hiện có.

* Hiện trạng cấp điện – cấp nước:

- Khu vực hiện trạng đã có hệ thống cấp điện phục vụ các khu dân cư, công trình công cộng, cơ quan và công trình thương mại dịch vụ. Nhiệm vụ quy hoạch ghi nhận khu dân cư hiện nay được cấp nguồn từ các trạm biến áp qua các tuyến điện trung thế đi dọc đường Hùng Vương – Quang Trung. Về cấp nước, khu vực được cấp từ mạng lưới cấp nước đô thị hiện có đi theo các trục đường chính, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ và các công trình lân cận.

=> **Đánh giá:** Hệ thống cấp điện, cấp nước cơ bản đáp ứng nhu cầu khai thác hiện trạng, nhưng trong phạm vi nút giao có nhiều tuyến hạ tầng đang vận hành, đặc biệt tại khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình. Khi điều chỉnh ranh giới, đảo giao thông, vỉa hè và các đoạn vuốt nối, cần rà soát kỹ các tuyến ống, tuyến cáp, trạm và điểm đấu nối để hạn chế di dời lớn, bảo đảm cấp điện, cấp nước liên tục cho khu vực

* Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt hoàn chỉnh, nước thải từ khu dân cư và công trình hiện hữu chủ yếu được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống, rãnh chung hoặc hệ thống thoát nước hiện trạng. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom theo hệ thống quản lý đô thị, tuy nhiên trong khu vực vẫn có các điểm tập kết, phát sinh rác và chất thải xây dựng cục bộ cần được kiểm soát trong quá trình thi công, cải tạo.

=> **Đánh giá:** Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường còn phụ thuộc nhiều vào mạng lưới hiện hữu, trong khi khu vực nút giao tập trung giao thông, dân cư, thương mại và mặt nước. Phương án điều chỉnh cần tách bạch thoát nước mưa và nước thải trong khả năng cho phép, bảo đảm thu gom nước thải hợp vệ sinh, đồng thời kiểm soát rác thải, bùn thải và chất thải xây dựng trong quá trình triển khai dự án.

* Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động - thông tin liên lạc:

- Khu vực hiện có mạng thông tin liên lạc phục vụ dân cư, cơ quan, công trình công cộng và thương mại dịch vụ. Theo nhiệm vụ quy hoạch, hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng cơ bản đáp ứng nhu cầu khai thác hiện tại, nhưng các tuyến cáp chủ yếu bám theo hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, một số đoạn còn đi nổi hoặc bố trí chưa đồng bộ với yêu cầu quản lý hạ tầng kỹ thuật hiện đại.

=> **Đánh giá:** Hệ thống thông tin liên lạc cần được rà soát, sắp xếp lại cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi nút giao. Việc bổ sung hào kỹ thuật là cần thiết để tổ chức các tuyến cáp, đường ống kỹ thuật ngầm đồng bộ hơn,

hạn chế đào cắt mặt đường, vỉa hè sau khi dự án hoàn thành và nâng cao hiệu quả quản lý vận hành hạ tầng đô thị.

***3.3.5. Đánh giá tổng hợp***

- Thuận lợi:

+ Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có vị trí cửa ngõ quan trọng, là điểm giao cắt của nhiều tuyến đường chính như Hùng Vương, Quang Trung, Trần Thái Tông, Chu Văn An và Doãn Khuê. Đây là điều kiện thuận lợi để tổ chức nút giao, phân phối dòng phương tiện và hình thành không gian điểm nhấn đô thị.

+ Hiện trạng khu vực đã có hệ thống hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc cơ bản hình thành. Các công trình công cộng, cơ quan, thương mại dịch vụ và khu dân cư xung quanh đã tạo nền tảng sử dụng đất ổn định cho việc kế thừa, chỉnh trang và khớp nối quy hoạch.

+ Khu vực có hệ thống mặt nước, cây xanh và các khoảng mở gắn với sông Pa Ri, sông Bạch, sông Bồ Xuyên, sông Vĩnh Trà và sông Kiến Giang. Đây là lợi thế để tổ chức cảnh quan, cải thiện vi khí hậu và tăng chất lượng không gian công cộng quanh nút giao.

- Khó khăn:

+ Không gian sử dụng đất hiện trạng còn phức hợp, đan xen giữa đất ở, đất cơ quan, đất công cộng, đất trống, đất giao thông và mặt nước. Hình thái kiến trúc tại một số khu dân cư chưa đồng bộ, thửa đất nhỏ, không đều, nhất là tại các tuyến ngõ và khu dân cư cũ.

+ Nút giao hiện hữu chịu áp lực lớn do tiếp nhận dòng phương tiện từ nhiều hướng. Tổ chức giao thông, đảo dẫn hướng, mặt cắt đường và lối ra vào các công trình xung quanh cần được rà soát kỹ để hạn chế xung đột và bảo đảm an toàn trong quá trình khai thác.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đã hình thành qua nhiều giai đoạn, có nhiều tuyến ngầm và nổi đang khai thác. Điều này làm tăng độ phức tạp khi điều chỉnh ranh giới, cải tạo mặt bằng, di dời công trình kỹ thuật và tổ chức thi công.

- Cơ hội:

+ Việc điều chỉnh quy hoạch là cơ hội để xử lý các bất cập phát sinh trong quá trình triển khai dự án, đặc biệt tại khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình. Phương án điều chỉnh giúp giảm ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, giảm khối lượng giải phóng mặt bằng và nâng cao tính khả thi của dự án.

+ Việc giảm bán kính vòng xuyến, điều chỉnh ranh giới trước Trung tâm thương mại GO!, không thực hiện hầm đi bộ và bổ sung hào kỹ thuật giúp phương án quy hoạch gọn hơn, sát thực tế hơn và hiệu quả hơn trong đầu tư, quản lý, vận hành sau này.

+ Khi được hoàn thiện, nút giao Phúc Khánh có thể trở thành không gian cửa ngõ có chất lượng cao hơn, kết hợp giao thông, cây xanh, mặt nước và điểm nhấn cảnh quan, góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị khu vực.

- Thách thức:

+ Quá trình điều chỉnh cần bảo đảm hài hòa giữa yêu cầu kỹ thuật giao thông, tiến độ đầu tư, công tác giải phóng mặt bằng và quyền lợi của các tổ chức, hộ dân, công trình hiện hữu xung quanh nút giao.

+ Khu vực có nhiều tuyến hạ tầng kỹ thuật đang vận hành, nhiều công trình hiện hữu và hoạt động thương mại dịch vụ thường xuyên. Vì vậy, việc thi công và điều chỉnh mặt bằng cần được kiểm soát chặt chẽ để hạn chế gián đoạn giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và hoạt động kinh doanh.

+ Do đây là nút giao cửa ngõ, yêu cầu về an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và khớp nối hạ tầng sau điều chỉnh khá cao. Nếu tổ chức không đồng bộ, khu vực có thể tiếp tục phát sinh xung đột giao thông, khó khăn trong vận hành hạ tầng và ảnh hưởng đến chất lượng cảnh quan đô thị.

***3.3.6. Các vấn đề cần giải quyết***

- Quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ đúng theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình (QHC 1261) đã được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt. Hạn chế tối đa các tác động về sử dụng đất đối với môi trường sống, môi trường cảnh quan... trong khu vực.

- Điều chỉnh hình học nút giao cho phù hợp với thực tế triển khai. Cần rà soát bán kính đảo xuyến, tim vòng xuyến, các đảo giao thông và các đoạn vuốt nối để bảo đảm tổ chức giao thông hợp lý, an toàn, đồng thời hạn chế mở rộng phạm vi ảnh hưởng không cần thiết.

- Giảm tác động đến Trung tâm thương mại GO! Thái Bình. Cần điều chỉnh ranh giới và tổ chức mặt bằng khu vực trước trung tâm thương mại để hạn chế ảnh hưởng đến đất đai, kết cấu công trình, hạ tầng kỹ thuật ngầm, giao thông ra vào và hoạt động kinh doanh hiện hữu.

- Giữ ổn định khu dân cư đường Lê Thánh Tông. Khu vực này không thực hiện điều chỉnh chỉnh trang đô thị trong lần lập quy hoạch này, nhằm tránh mở rộng phạm vi giải phóng mặt bằng, hạn chế phát sinh tác động đến dân cư và giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Rà soát sự cần thiết của hạng mục hầm đi bộ. Cần đánh giá lại hiệu quả đầu tư, nhu cầu sử dụng và mức độ phù hợp của hạng mục này trong phương án tổ chức giao thông sau điều chỉnh, từ đó đề xuất không thực hiện nếu không còn cần thiết.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao. Việc bổ sung hào kỹ thuật cần được xem xét để tổ chức các tuyến hạ tầng ngầm đồng bộ hơn, phục vụ quản

lý, vận hành và bảo trì sau khi dự án hoàn thành, hạn chế đào cắt mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác.

- Bảo đảm khớp nối hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan đô thị. Phương án điều chỉnh cần đồng bộ với hệ thống giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh và mặt nước hiện hữu, không làm suy giảm khả năng vận hành chung của khu vực.

- Tạo lập hình ảnh không gian cửa ngõ văn minh, hiện đại, gắn với vai trò điểm nhấn giao thông, cây xanh, mặt nước và cảnh quan đô thị của khu vực nút giao.

**3.4. Đánh giá sự phù hợp với kế hoạch thực hiện đã được xác định tại các quy hoạch cấp trên.**

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phạm vi định hướng phát triển đô thị Thái Bình trước đây, nay thuộc phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Quy hoạch cấp trên trực tiếp làm cơ sở định hướng là Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 21/6/2023.

- Theo định hướng quy hoạch chung, khu vực Nút giao thông Phúc Khánh nằm tại vị trí cửa ngõ quan trọng, gắn với các trục giao thông chính của đô thị như đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An và các tuyến kết nối khu vực lân cận. Đây là khu vực có vai trò tổ chức giao thông, kết nối không gian đô thị, đồng thời góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan đô thị.

- Nội dung điều chỉnh lần này không làm thay đổi tính chất chính của khu vực đã được xác định trong quy hoạch cấp trên và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Khu vực vẫn được tổ chức là nút giao thông đô thị cùng mức, kết hợp không gian cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và các chức năng đô thị xung quanh. Các nội dung điều chỉnh chủ yếu tập trung vào việc giảm bán kính vòng xuyến, điều chỉnh ranh giới khu vực trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, rà soát hạng mục hầm đi bộ và bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

- Việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp với yêu cầu triển khai dự án đầu tư xây dựng, giải phóng mặt bằng và quản lý hạ tầng kỹ thuật trong thực tế. Phương án điều chỉnh góp phần giảm tác động đến công trình hiện hữu, hạn chế phát sinh chi phí, nâng cao hiệu quả đầu tư, đồng thời vẫn bảo đảm vai trò kết nối giao thông, an toàn giao thông và chất lượng cảnh quan của nút giao cửa ngõ.

- Do đó, nội dung lập điều chỉnh quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển không gian, giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã được xác định tại quy hoạch cấp trên, đồng thời bảo đảm tính kế thừa, tính khả thi và tính đồng bộ trong quá trình tổ chức thực hiện dự án.

## IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.

- Áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế của nhóm nhà ở tại đô thị, chỉ tiêu của Quy hoạch chung; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản khi lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên được định hướng cụ thể như sau:

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

**Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến**

| Stt | Hạng mục | Chỉ tiêu | Đơn vị | Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Chỉ tiêu đất dân dụng** | | | |
| 1.1 | Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị | 28 - 45 | m2 /người | Bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD |
| 1.2 | Cây xanh trong nhóm nhà ở | 1 | m2 /người | Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD |
| **2** | **Tầng cao tối đa** | | | |
| 2.1 | Đất công trình dịch vụ - công cộng | 3-6 | Tầng | |
| 2.2 | Đất xây dựng nhà ở | 5 | Tầng | Mục 5.5.1 TCVN 9411:2012 |
| **3** | **Mật độ xây dựng thuần tối đa** | | | |
| 3.1 | Đất công trình công cộng đơn vị ở | 40 | % | Mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD |
| 3.2 | Đất xây dựng nhà ở | 100 | % | Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD |
| **4** | **Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật** | | | |
| 4.1 | Giao thông | | | |
| 4.1.1 | Khoảng cách hai đường | | | |
| | Đường nhóm nhà ở, vào nhà | Không quy định | m | Bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD |
| 4.1.2 | Mật độ đường | | | |
| | Tỷ lệ đất GT so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực | ≥ 80 | % | Bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD |
| | Đường nhóm nhà ở, vào nhà | Không quy định | Km/km2 | Bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD |
| 4.2 | Cấp nước | | | |
| | Cấp nước sinh hoạt | ≥ 150 | L/người/ ngày đêm | Bảng 2 TCVN 13606:2023 |
| | Cấp nước tưới vườn hoa, công viên | ≥ 3 | L/m2/ ngày đêm | Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD |
| | Cấp nước rửa đường | ≥ 0,4 | L/m2/ ngày đêm | Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD |
| | Cấp nước cho công trình công cộng, dịch vụ khác | ≥ 2 | L/m2 sàn/ ngày đêm | Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4.3 | Thoát nước thải và vệ sinh môi trường | ≥ 80 | %Q sinh hoạt | Mục 2.11.1 QCVN 01:2021/BXD |
| 4.4 | Rác thải | 0,9 | kg/người - ngày | Bảng 2.23 QCVN 01:2021/BXD |
| 4.5 | Cấp điện sinh hoạt | | | |
| | Điện năng | ≥ 750 | KWh/ người.năm | Bảng 2.26 QCVN 01:2021/BXD |
| | Phụ tải | ≥ 0,30 | kW/người | Bảng 2.26 QCVN 01:2021/BXD |
| 4.6 | Cấp điện công trình công cộng | ≥ 35 | Phụ tải điện sinh hoạt | Bảng 2.27 QCVN 01:2021/BXD |
| | Trụ sở cơ quan | ≥ 30 | W/m2 sàn | Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD |
| 4.7 | Chiếu sáng công cộng | | | |
| | Chiếu sáng đường phố | ≥ 1,0 | W/m2 | Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD |
| | Chiếu sáng vườn hoa | ≥ 0,5 | W/m2 | Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/SXD
Ngày 05 tháng 12 năm 2024

- ***Ghi chú:***

+ Đất cây xanh công viên: Tuân thủ thiết kế Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị TCVN 9257: 2012.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 5% (chỉ tiêu mặt nước khi quy đổi tuân thủ theo Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị TCVN 9257-2012 không chiếm quá 50% so với tổng chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh.)

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh (trong đất cây xanh): ≥ 50%.

- ***Các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản của nút giao:***

+ Tốc độ tính toán thông thường (phục vụ tính toán tầm nhìn):80 Km/h

+ Tốc độ chung trong nút : 0.65 Vtt : 40Km/h

+ Tốc độ tối thiểu xe rẽ trái : dừng xe

+ Tốc độ tối thiểu xe rẽ phải: Hướng chính 15Km/h, hướng phụ ven sông Bạch :12Km/h

+ Thiết kế đường theo quy chuẩn kỹ thuật của đường đô thị hiện hành.

| TT | Tên chỉ tiêu | ĐV | Trị số |
|---|---|---|---|
| 1 | Tốc độ thiết kế | Km/h | 80 |
| 2 | Tĩnh không đứng | m | 4,5 |
| 3 | Cấp mặt đường | | A1 |
| 4 | Độ dốc siêu cao max | % | 4 |
| 5 | R khi siêu cao 4% | m | 250 |
| 6 | Độ dốc ngang mặt đường cấp A1 | % | 2 |
| 7 | Độ dốc ngang hè đường | % | 1.5 |
| 8 | Bán kính không siêu cao | m | 500 |
| 9 | Tầm nhìn 1 chiều | m | 100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10 | Tầm nhìn 2 chiều | m | 200 |
| 11 | Độ dốc dọc lớn nhất | % | 7 |
| 12 | Bán kính đường cong đứng lồi tối thiểu | m | 2500 |
| 13 | Bán kính đường cong đứng lõm tối thiểu | m | 1000 |
| 14 | Chiều dài tối thiểu đổi dốc | m | 150(100) |
| 15 | Tải trọng thiết kế | | HL93 |
| 16 | Mô đuyn đàn hồi yêu cầu | | 150MPa |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 2 năm 2026

## V. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.

### 5.1. Các yêu cầu thiết kế quy hoạch

#### *5.1.1. Nguyên tắc chung.*

a. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

f. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

***5.1.2. Các khu chức năng***

Căn cứ tính chất là nút giao thông cửa ngõ, các khu chức năng trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch được tổ chức trên cơ sở kế thừa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, đồng thời cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ về ranh giới, hình học nút giao, cây xanh, mặt nước và hạ tầng kỹ thuật.

- **Đất công trình dịch vụ - công cộng:** bố trí tại ô đất TM-01, phục vụ chức năng thương mại, dịch vụ và nhu cầu công cộng trong khu vực.

- **Đất xây dựng nhà ở:** gồm các ô đất nhà ở liên kế, cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm khớp nối với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- **Đất cây xanh sử dụng công cộng:** tổ chức thành các mảng xanh trong khu vực đảo xuyến, dải phân cách, không gian ven mặt nước và các khoảng mở cảnh quan, góp phần tạo điểm nhấn cửa ngõ đô thị.

- **Đất mặt nước:** gồm các đoạn sông, kênh và mặt nước hiện hữu, vừa phục vụ tiêu thoát nước, vừa tạo cảnh quan mềm cho khu vực nút giao.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật:** gồm đường giao thông, đảo giao thông, bãi đỗ xe, khe hạ tầng và các công trình kỹ thuật. Đây là nhóm chức năng chủ đạo, được điều chỉnh nhằm tổ chức giao thông hợp lý, giảm ảnh hưởng đến Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, không thực hiện hầm đi bộ và bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

**5.2. Quy hoạch sử dụng đất.**

***5.2.1. Các nội dung đề xuất điều chỉnh***

Trên cơ sở rà soát Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt và các yêu cầu phát sinh trong quá trình triển khai dự án, nội dung điều chỉnh quy hoạch lần này tập trung vào các vấn đề chính sau:

- Điều chỉnh phạm vi, ranh giới quy hoạch khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình: Điều chỉnh ranh giới phía trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình nhằm bảo đảm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, công trình hiện hữu, hạ tầng kỹ thuật ngầm, kết cấu công trình, mái đón, lối ra vào và không

gian tiếp cận trung tâm thương mại. Tổng diện tích nghiên cứu sau điều chỉnh là 76.196,5 m², giảm 945,7 m² so với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh hình học nút giao và đảo xuyến trung tâm với ô đất CX-01: Giảm bán kính đảo xuyến từ R = 68 m xuống R = 64 m, giảm diện tích ô đất CX-01 từ 12.908,9 m² xuống 11.097,0 m², đồng thời cập nhật lại tim đảo, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối và tổ chức làn xe để phù hợp với phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, bảo đảm điều kiện lưu thông và hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu.

- Điều chỉnh tổ chức đường nội bộ trong đảo xuyến: Trên cơ sở đường nội bộ đã được xác định tại quy hoạch được phê duyệt, cập nhật hình thái, hướng tuyến và phạm vi tổ chức đường nội bộ trong đảo xuyến phù hợp với bán kính đảo xuyến sau điều chỉnh, không gian cảnh quan, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm yêu cầu tiếp cận, quản lý, duy tu, vận hành trong khu vực đảo xuyến.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 6381/SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất đối với ô HT-04: Ô đất thang hầm đi bộ ký hiệu HT-04 theo quy hoạch đã được phê duyệt có diện tích 51,1m². Sau điều chỉnh, không thực hiện hầm đi bộ, không bố trí chức năng thang hầm đi bộ trong cơ cấu sử dụng đất; bảo đảm phù hợp với tổ chức không gian, giao thông, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

- Cập nhật cơ cấu sử dụng đất và các nội dung quy hoạch có liên quan: Các nội dung về ranh giới điều chỉnh, sử dụng đất, chia lô, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan, bảo đảm phù hợp với phạm vi và nội dung điều chỉnh quy hoạch.

- Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh như sau:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Biến động (m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Đã phê duyệt | | Sau điều chỉnh | | |
| | Tổng diện tích nghiên cứu | | 77.142,2 | 100 | 76.196,5 | 100 | -945,7 |
| A | Đất công trình dịch vụ - công cộng | | 916,1 | 1,19 | 916,1 | 1,20 | 0,0 |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | | 916,1 | | 0,0 |
| B | Đất xây dựng nhà ở | | 7.385,6 | 9,57 | 7.385,6 | 9,69 | 0,0 |
| C | Đất cây xanh sử dụng công cộng | | 18.145,2 | 23,52 | 17.056,4 | 22,38 | -1.088,8 |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 12.908,9 | | 11.097,0 | | -1.811,9 |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.401,7 | | 1.949,7 | | 548,0 |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.491,3 | | 1.744,2 | | 252,9 |

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Biến động (m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 318,7 | | 300,0 | | -18,7 |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 1.028,4 | | 740,5 | | -287,9 |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 900,8 | | 1.129,6 | | 228,8 |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | 95,4 | | 0,0 |
| D | Đất mặt nước | | 3.325,8 | 4,31 | 3.279,2 | 4,30 | -46,6 |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 741,5 | | 692,0 | | -49,5 |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 823,0 | | 862,6 | | 39,6 |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.641,9 | | 1.605,2 | | -36,7 |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | 119,4 | | 0,0 |
| E | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 47.369,5 | 61,41 | 47.559,2 | 62,42 | 189,7 |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | 207,2 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | 41,6 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | 421,0 | | 0,0 |
| | Thang hầm đi bộ | HT-04 | 51,1 | | 0,0 | | -51,1 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | 302,7 | | 0,0 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | 199,3 | | 0,0 |
| | Đường giao thông | | 46.146,6 | | 46.387,4 | | 240,8 |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 639/SXD-QHKT
Ngày 05 tháng 8 năm 2025

- Qua bảng so sánh cho thấy, cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh cơ bản kế thừa quy hoạch đã được phê duyệt. Đất công trình dịch vụ - công cộng và đất xây dựng nhà ở không thay đổi về diện tích. Biến động chủ yếu tập trung tại nhóm **đất cây xanh sử dụng công cộng, đất mặt nước và đất hạ tầng kỹ thuật** do điều chỉnh hình học nút giao, giảm bán kính đảo xuyến, điều chỉnh ranh giới khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, không thực hiện hạng mục thang hầm đi bộ và cập nhật lại tổ chức giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao. Tổng diện tích sau điều chỉnh giảm **945,9 m²**, bảo đảm phù hợp với phạm vi ranh giới điều chỉnh và yêu cầu triển khai thực tế của dự án.

***5.2.2. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh***

- Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là **76.196,5 m².** Trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, điều kiện hiện trạng khu vực và yêu cầu điều chỉnh cục bộ nút giao, quỹ đất trong phạm vi lập quy hoạch được tổ chức thành các nhóm chức năng chính gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng, đất xây dựng nhà ở, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất mặt nước và đất hạ tầng kỹ thuật.

+ **Đất công trình dịch vụ - công cộng** có diện tích **916,1 m²**, chiếm **1,20%** tổng diện tích lập quy hoạch. Khu đất được bố trí tại ô đất **TM-01**, mật độ xây dựng tối đa **80%**, tầng cao tối đa **6 tầng**, hệ số sử dụng đất tối đa **4,8 lần**.

+ **Đất xây dựng nhà ở** có diện tích **7.385,6 m²**, chiếm **9,69%** tổng diện tích lập quy hoạch, gồm **105 lô nhà ở liên kế**. Các ô đất nhà ở cơ bản được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, với tầng cao tối đa **5 tầng**, mật độ xây

dựng từ **81% đến 100%**, hệ số sử dụng đất tối đa từ **4,1 đến 5,0 lần** tùy theo từng ô đất.

+ **Đất cây xanh sử dụng công cộng** có diện tích **17.056,4 m²**, chiếm **22,38%** tổng diện tích lập quy hoạch. Các ô cây xanh được bố trí tại khu vực đảo xuyến, dải phân cách, không gian mở và các khu vực ven mặt nước, góp phần tạo cảnh quan cửa ngõ, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng không gian công cộng trong khu vực nút giao.

+ **Đất mặt nước** có diện tích **3.279,2 m²**, chiếm **4,30%** tổng diện tích lập quy hoạch. Hệ thống mặt nước được giữ vai trò tiêu thoát nước, tạo khoảng mở cảnh quan và liên kết với các dải cây xanh trong tổng thể không gian nút giao.

+ **Đất hạ tầng kỹ thuật** có diện tích **47.559,2 m²**, chiếm **62,42%** tổng diện tích lập quy hoạch. Nhóm đất này bao gồm các khe hạ tầng, bãi đỗ xe tĩnh và đất đường giao thông. Trong đó, đất đường giao thông có diện tích **46.387,4 m²**, là thành phần chủ đạo phục vụ tổ chức nút giao, đảo giao thông, các tuyến tiếp cận và kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 618/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng sau:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

| Stt | Chức năng sdđ | Diện tích ô đất | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|
| | | (m2) | (%) |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | **76.196,5** | **100** |
| A | Đất công trình dịch vụ - công cộng | 916,1 | 1,20 |
| B | Đất xây dựng nhà ở | 7.385,6 | 9,69 |
| C | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 17.056,4 | 22,38 |
| D | Đất mặt nước | 3.279,2 | 4,30 |
| E | Đất hạ tầng kỹ thuật | 47.559,2 | 62,42 |

Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng

| Stt | Chức năng sdđ | Ký hiệu ô đất | diện tích ô đất (m2) | Mật độ xây dựng | Hệ số sdđ | Tầng cao tối đa | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **76.196,5** | | | | **100** |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | | | | **1,20** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | 80 | 4,8 | 6 | |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | | | | **9,69** |
| | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 90-100 | 4,5-5 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 81 | 4,1 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 100 | 5,0 | 5 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 100 | 5,0 | 5 | |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **17.056,4** | | | | **22,38** |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 11.097,0 | 5 | 0,05 | 1 | |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | | |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.744,2 | 5 | 0,05 | 1 | |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 300,0 | | | | |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 740,5 | | | | |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | | |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | | | |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.279,2** | | | | **4,30** |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 692,0 | | | | |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 862,6 | | | | |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.605,2 | | | | |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | | | |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.559,2** | | | | **62,42** |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | | | |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | | | |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | | | |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | | | |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | | | |
| | Đường giao thông | | 46.387,4 | | | | |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

→ Quy mô dân số khoảng **420 người.**

**5.3. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.**

***5.3.1. Nguyên tắc chính:***

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phải phù hợp với tính chất là nút giao thông cửa ngõ, đồng thời bảo đảm kế thừa cấu trúc không gian của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Không gian trung tâm nút giao được xác định là điểm nhấn cảnh quan chính của khu vực, kết hợp chức năng tổ chức giao thông với cây xanh, mặt nước, quảng trường giao thông và công trình biểu tượng.

- Các trục giao thông chính như Hùng Vương, Quang Trung, Trần Thái Tông, Chu Văn An và Doãn Khuê được tổ chức như các hướng nhìn và hướng tiếp cận quan trọng vào nút giao, bảo đảm nhận diện rõ ràng, an toàn và thuận lợi trong khai thác.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và các khoảng mở được tổ chức liên tục, hài hòa với đảo xuyến trung tâm, các dải phân cách, không gian ven sông, kênh và các khu vực công cộng xung quanh, góp phần cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị.

- Các công trình xây dựng trong phạm vi quy hoạch, gồm công trình dịch vụ - công cộng và nhà ở liên kế, cần được kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, hình khối kiến trúc, màu sắc và vật liệu hoàn thiện, bảo đảm thống nhất với hình ảnh chung của khu vực cửa ngõ.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC - SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

- Khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình cần được tổ chức theo hướng hạn chế ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, bảo đảm lối tiếp cận, hoạt động giao thông ra vào, an toàn khai thác và sự hài hòa giữa không gian thương mại với không gian nút giao.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải gắn chặt với giải pháp hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông, cao độ nền, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh và hào kỹ thuật, bảo đảm đồng bộ trong đầu tư xây dựng, quản lý và vận hành sau khi dự án hoàn thành.

***5.3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch.***

***a) Các trục tuyến không gian chính***:

- Các trục tuyến không gian chính trong khu vực được hình thành trên cơ sở các tuyến giao thông hướng tâm vào nút giao, gồm đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các tuyến kết nối lân cận. Đây là các hướng tiếp cận quan trọng, đồng thời là các trục nhìn chính về khu vực đảo xuyến trung tâm.

- Không gian dọc các trục đường được tổ chức theo hướng rõ tuyến, rõ hướng nhìn, kết hợp lòng đường, vỉa hè, dải phân cách, cây xanh, chiếu sáng và hệ thống biển báo. Các tuyến này vừa bảo đảm chức năng giao thông, vừa tạo khung cảnh quan dẫn hướng vào nút giao, góp phần hình thành hình ảnh cửa ngõ đô thị.

***b) Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian có tầm nhìn quan trọng.***

- Khu vực đảo xuyến trung tâm là không gian trọng tâm của toàn bộ quy hoạch, được tổ chức thành điểm nhấn cảnh quan kết hợp công trình biểu tượng, cây xanh, mặt nước, quảng trường giao thông và các lớp không gian mở. Đây là vị trí có tầm nhìn rộng từ nhiều hướng tiếp cận, cần được kiểm soát chặt chẽ về hình khối, chiều cao, vật liệu, chiếu sáng và tổ chức cảnh quan.

- Các khoảng mở ven sông, kênh, dải cây xanh và khu vực tiếp giáp các đảo giao thông được khai thác như các lớp đệm cảnh quan, giúp giảm cảm giác nặng nề của hạ tầng giao thông và tăng chất lượng không gian công cộng. Khu vực trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình cần được tổ chức hài hòa giữa yêu cầu giao thông, tiếp cận công trình, cây xanh, vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm không làm ảnh hưởng đến hoạt động khai thác hiện hữu.

***c) Yêu cầu về bố trí công trình với từng lô đất***

+ Chiều cao tầng và cốt ±0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu vực quy hoạch.

** Đối với nhà ở liền kề:*

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mái vát kết hợp mái bằng màu sắc đơn giản, tầng cao tối đa 5 tầng, tổ chức không gian nội thất rộng và tiện nghi, phần lớn các không gian đều được chiếu sáng và thông gió tự nhiên. Thiết kế mặt tiền làm nổi bật cá tính của ngôi nhà với cách xử lý kiến trúc hiện đại.
- Toàn bộ khu nhà ở mới được thiết kế đồng bộ với công năng hợp lý nhất để mang lại vẻ đẹp cho các công trình. Các lô được xây dựng sát nhau, mặt tiền 5-6m, thống nhất cùng một loại hình thức kiến trúc.
- Chiều cao xây dựng từ 1 đến 5 tầng.
- Tầng 1 thì chiều cao tối thiểu là 3,3m, tối đa là 4,0m; được tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2.
- Các tầng có chiều cao tối đa là 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên), tối thiểu là 3,3m.
- Vật liệu: Sử dụng các vật liệu hoàn thiện có chất lượng tốt, bền vững, phù hợp với tính chất công trình nhà ở thấp tầng.
- Màu sắc: Sử dụng các gam màu sáng, nhẹ, hài hòa với cây xanh và không gian sân vườn như màu trắng, màu kem, màu ghi sáng.

Hàng rào:

- Thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và chiều cao tối đa của hàng rào không quá 1,80m (tính từ mặt đất). Phần tường rào giáp với đường và đường hẻm từ độ cao 0,6m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên phải thiết kế trống thoáng.

** Công trình thương mại:*

- Bố trí hài hòa các công trình có các khoảng không gian rộng mở để hoạt động, kết nối dễ dàng với các khu vực xung quanh. Kiến trúc cảnh quan thiết kế xen kẽ với các khối công trình xây dựng, tạo khoảng không gian thông thoáng, sạch sẽ.
- Chiều cao xây dựng từ 1 đến 6 tầng.
- Kiến trúc: Đơn giản hiện đại.
- Tầng 1 thì chiều cao tối thiểu là 3,9 m, tối đa là 5,0 m; được tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2
- Các tầng có chiều cao tối đa là 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên), tối thiểu là 3,3m.
- Vật liệu: Sử dụng các vật liệu thô sẵn có tại địa phương.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 6381/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2016

- Màu sắc: Sử dụng các gam màu sáng, màu ghi sáng...

Hàng rào:

- Thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và chiều cao tối đa của hàng rào không quá 1,80m (tính từ mặt đất). Phần tường rào giáp với đường và đường hẻm từ độ cao 0,6m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên phải thiết kế trống thoáng.

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 6328/SXD-QH
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

***d) Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước.***

- Việc sử dụng chủng loại cây xanh đô thị phải đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

- Tạo nên các không gian tĩnh, động trong dự án bổ trợ chức năng cho nhau một cách tối ưu nhất. Cây xanh công cộng, trên tuyến phố:

+ Mỗi tuyến đường chỉ được trồng từ 1 đến 3 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ vẫn được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng mới hoặc thay thế do địa phương quyết định.

+ Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa và màu sắc đẹp.

+ Đối với vỉa hè từ 4m - 5m: Trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang; chiều cao tối đa 10m.

+ Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo: chiều cao ≥ 2m, đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn ≥ 4cm (đối với cây nhỏ). Chiều cao ≥ 3m, đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn ≥ 6cm (đối với cây trung bình và cây lớn).

- Cây xanh phải trồng cách các góc phố ≥5m, cách các họng cứu hỏa từ ≥2m, cách cột đèn chiều sáng và nắp hố ga từ ≥1m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật từ ≥1m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn điện.

- Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: kích thước hình vuông hoặc hình tròn, có lớp lát xung quanh gốc với độ cao bằng độ cao vỉa hè và thiết kế thoáng đến tiện cho việc chăm sóc cây.

- Cây xanh trồng trong sân vườn: chọn cây có thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa và màu sắc đẹp, chiều cao tối đa 8m.

*5.3.3. Quy định, đề xuất giải pháp thiết kế công trình.*

- Chiều cao công trình phụ thuộc vào tính chất của từng loại công trình và quy mô công trình sử dụng, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch. Cụ thể:

+ Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch.

+ Đối với các lô đất được quy hoạch là đất xây dựng nhà ở riêng lẻ chiều cao khống chế là 3,6m ÷ 3,9m, chiều cao tầng 1 phải lớn hơn ≥ 3,6m và nhỏ hơn ≤4,0m.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 3741/SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2021

+ Chiều cao và không gian kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với mật độ xây dựng được quy định cho từng lô đất xây dựng nhà ở.

+ Đối với các công trình văn hóa – thể thao, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ…..), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng 1 không nhỏ hơn 3,9m.

- Trường hợp tầng hầm được sử dụng làm không gian dịch vụ, thương mại thì chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 3,0m.

+ Khối tích các công trình trong khu vực quy hoạch chủ yếu theo giải pháp hợp khối, tạo sự thống nhất, gắn kết theo một hình thức chung.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại, đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Nhà ở liền kề:

- Tầng cao: 3-5 tầng; mật độ xây dựng: 67-100%;
- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi trước nhà ≥ 0-3 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Kiến trúc hiện đại, thống nhất về chiều cao mái, vật liệu mặt đứng khuyến khích dùng gạch thẻ, sơn màu sáng hoặc trung tính;
- Hàng rào thấp thoáng, không xây tường đặc dày gây chia cắt không gian công cộng.

+ Đất công trình thương mại dịch vụ:

- Tầng cao tối đa: 6 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần;
- Bố trí mặt đứng hướng trục chính.
- Thiết kế khuyến khích các công trình dạng block, khối tích rõ ràng, vật liệu kính – gạch – kim loại màu trung tính, điểm nhấn tại góc ngã ba;
- Bắt buộc có sân trước ≥3m, cây xanh cảnh quan, vỉa hè ≥4m.

+ Đất cây xanh công cộng:

- Gắn với điểm giao các tuyến đường nội bộ, có lối đi bộ vào từ ít nhất 2 hướng;
- Tối thiểu 1 khu có diện tích >1.200m² để bố trí tiểu cảnh, chòi nghỉ, tập thể dục;
- Trồng cây bóng mát bản địa (bằng lăng, sấu, phượng, xà cừ..) kết hợp thảm cỏ.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

**5.4. Thuyết minh thiết kế đô thị.**

***5.4.1. Các công trình điểm nhấn.***

- Không gian đảo xuyến trung tâm được xác định là điểm nhấn chính của toàn khu vực. Đây là vị trí hội tụ các hướng nhìn từ đường Hùng Vương, Quang Trung, Trần Thái Tông, Chu Văn An, Doãn Khuê và các tuyến kết nối lân cận, do đó cần được tổ chức với hình ảnh kiến trúc cảnh quan rõ nét, dễ nhận diện và phù hợp với vai trò cửa ngõ đô thị.
- Công trình biểu tượng trong đảo xuyến được bố trí kết hợp với quảng trường giao thông, cây xanh, mặt nước, đường dạo và chiếu sáng cảnh quan. Hình khối công trình cần có tỷ lệ phù hợp, không che khuất tầm nhìn giao thông, không gây xung đột với các yếu tố kỹ thuật và bảo đảm nhận diện tốt từ các hướng tiếp cận chính.
- Các công trình dịch vụ - công cộng và các dãy nhà ở liên kế xung quanh nút giao cần được kiểm soát về hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu, biển hiệu và khoảng lùi để tạo phông nền đô thị hài hòa cho không gian trung tâm. Những vị trí tiếp giáp trực tiếp các trục đường chính cần ưu tiên tổ chức mặt đứng đẹp, hạn chế các mảng tường đặc, đầu hồi trống hoặc hình thức kiến trúc rời rạc.

***5.4.2. Tầng cao, khoảng lùi, hình khối kiến trúc.***

- Đất ở liền kề: tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa 100%; hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần.
- Đất thương mại dịch vụ: tầng cao tối đa 06 tầng; mật độ xây dựng tối đa 80%; hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần.
- Đất cây xanh: tầng cao tối đa 01 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.
- Khoảng lùi công trình được xác định theo bản vẽ thiết kế đô thị và chỉ giới xây dựng trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên, bảo đảm thông thoáng, thuận lợi tiếp cận và phù hợp tổ chức không gian chung.
- Hình khối kiến trúc theo hướng hiện đại, đơn giản, thống nhất; màu sắc sử dụng các gam sáng, trung tính; vật liệu hoàn thiện bền vững, phù hợp điều kiện xây dựng thực tế.

*5.4.3. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường*

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường được tổ chức như cấu phần chính của không gian cảnh quan nút giao. Cây xanh được bố trí tại đảo xuyến trung tâm, các đảo giao thông, dải phân cách, vỉa hè, không gian ven sông, kênh và các khoảng mở trong phạm vi quy hoạch, tạo lớp đệm mềm giữa giao thông và công trình xây dựng.

- Khu vực đảo xuyến trung tâm được tổ chức kết hợp quảng trường giao thông, cây xanh trang trí, mặt nước, đường dạo, thảm cỏ, bồn hoa và chiếu sáng cảnh quan. Không gian này cần bảo đảm thông thoáng, có khả năng quan sát tốt từ nhiều hướng, đồng thời không làm ảnh hưởng đến an toàn vận hành của nút giao.

- Cây xanh đường phố cần lựa chọn chủng loại phù hợp với điều kiện đô thị, tán cao, rễ ít ảnh hưởng đến kết cấu hè đường, không che khuất biển báo, đèn tín hiệu và tầm nhìn giao thông. Cây xanh trong các khoảng mở có thể kết hợp cây bóng mát, cây bụi, thảm cỏ, ghế nghỉ, đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn và các tiện ích đô thị để nâng cao chất lượng không gian công cộng.

- Mặt nước hiện hữu gồm các đoạn sông, kênh và khu vực hồ cảnh quan được khai thác như yếu tố tạo bản sắc cho khu vực. Việc tổ chức cảnh quan ven mặt nước cần bảo đảm ổn định dòng chảy, giữ khả năng tiêu thoát nước, đồng thời tạo được sự liên kết hài hòa giữa không gian giao thông, cây xanh, công trình xây dựng và cảnh quan tự nhiên.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

## VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

### 6.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông.

*6.1.1. Căn cứ và nguyên tắc thiết kế:*

*a. Căn cứ thiết kế:*

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-4:2023/BXD Công trình giao thông đô thị;

- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

*b. Nguyên tắc thiết kế:*

- Tuân thủ theo cấp trên.

- Điều chỉnh, bổ sung các yêu cầu, hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông.

- Thiết kế mới bổ sung các đường giao thông trong từng khu chức năng, đường nội bộ, đường tiếp cận cho từng khu vực đảm bảo mối liên hệ thuận lợi trong toàn khu quy hoạch và liên hệ với toàn đô thị.

### *6.1.2. Định hướng mạng lưới giao thông*

*a. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế*

Tuân thủ theo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Bình đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt và các dự án giao thông lân cận.

Khớp nối thống nhất với mạng đường đã được xác định xung quanh khu vực nghiên cứu bao gồm đường đường Trần Thái Tông, Quang Trung, Hùng Vương, Chu Văn An, Doãn Khuê, Nguyễn Trãi, Trần Nhân Tông, Lê Thánh Tông.

Thiết kế và phân cấp mạng đường, tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

Tính toán chỉ tiêu giao thông (diện tích đường, tỉ trọng đất...).

*b. Thiết kế nút giao thông*

Phương án bố trí đảo giao thông hình xuyến có đủ chiều dài đoạn trộn dòng, bán kính đảo R=64m ; diện tích của đảo hình xuyến là = 14.519m2.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

**Tính toán độ mở rộng làn xe (Δb)**

Độ mở rộng cho một làn xe được xác định theo công thức hình học của hai tiêu chuẩn:

$$\Delta b = \frac{L^2}{2R}$$

Trong đó:

- R = 64 (Bán kính bùng binh)
- L: Chiều dài cơ sở của xe thiết kế (tính từ trục trước đến trục sau).
  - Nếu chọn xe tải tiêu chuẩn (SU-9): L=6.1m
  - Nếu chọn xe bán rơ-moóc lớn (WB-15/WB-20): L= 12-15.0.

Theo **TCVN 4054:2005 (Bảng 12)**: Với bán kính nằm trong khoảng từ 50m đến 70m, độ mở rộng tổng cộng cho đường **2 làn xe** là **0,7m- 0,8m** (tương đương Δb = 0,35-0,4 cho mỗi làn).

Quy định làm tròn: Giá trị mở rộng cho mỗi làn xe thêm được tính bằng 1/2 trị số tra bảng và làm tròn với bội số của 0.1m. Do đó, bạn nên chọn độ mở rộng thiết kế an toàn là Δb = 0,4 **cho mỗi làn xe**.

- Một số chỉ tiêu thiết kế :

+ Tốc độ thiết kế trong nút đạt được 40 Km/h

+ Chiều dài đoạn trộn dòng : 40m

+ Chiều dài 1 làn xe trong nút 3,9m

Quy mô của nút gồm 2-5 làn xe trên các hướng khác nhau tới nút.

Thiết kế đường theo quy chuẩn kỹ thuật của đường đô thị hiện hành.

| TT | Tên chỉ tiêu | ĐV | Trị số |
|---|---|---|---|
| 1 | Tốc độ thiết kế | Km/h | 80 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Tĩnh không đứng | m | 4,5 |
| 3 | Cấp mặt đường | | A1 |
| 4 | Độ dốc siêu cao max | % | 4 |
| 5 | R khi siêu cao 4% | m | 250 |
| 6 | Độ dốc ngang mặt đường cấp A1 | % | 2 |
| 7 | Độ dốc ngang hè đường | % | 1.5 |
| 8 | Bán kính không siêu cao | m | 500 |
| 9 | Tầm nhìn 1 chiều | m | 100 |
| 10 | Tầm nhìn 2 chiều | m | 200 |
| 11 | Độ dốc dọc lớn nhất | % | 7 |
| 12 | Bán kính đường cong đứng lồi tối thiểu | m | 2500 |
| 13 | Bán kính đường cong đứng lõm tối thiểu | m | 1000 |
| 14 | Chiều dài tối thiểu đổi dốc | m | 150(100) |
| 15 | Tải trọng thiết kế | | HL93 |
| 16 | Mô đuyn đàn hồi yêu cầu | | 150Mpa |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

Ưu điểm :

- Kết nối được hầu hết các tuyến đường đấu vào nút với đoạn trộn dòng được tính toán phù hợp. Riêng chiều Hùng Vương – Quang Trung được tách làn chờ, bố trí đèn tín hiệu với 1 pha đi thẳng để xử lý xung đột tại ngã tư đầu đường Chu Văn An.

- Xe chạy tuần tự với vận tốc không cao, ít xảy ra tai nạn, và tai nạn có độ nghiêm trọng kém hơn các loại hình khác.

- Chi phí duy tu bảo dưỡng ít

- Tạo được một không gian bố trí các công trình kiến trúc tại cửa ngõ Thành phố.

- Nhược điểm

- Diện tích chiếm dụng mặt bằng lớn, cần phải cống hóa sông Bạch trong phạm vi nút,

- Hành trình các hướng đều phải kéo dài

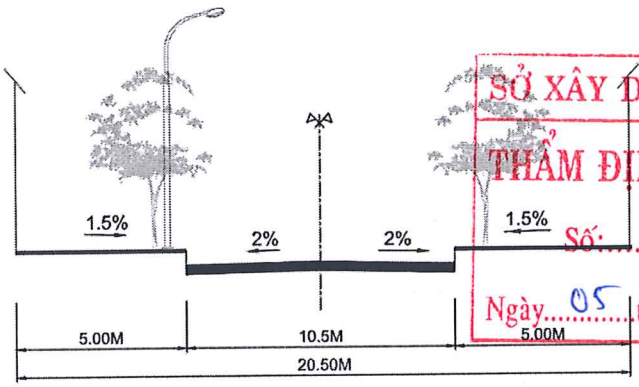
- Vẫn còn điểm xung đột tại ngã tư đầu đường Chu Văn An cần bố trí đèn tín hiệu để giải quyết.

*c. Mạng lưới đường trong toàn khu quy hoạch*

* Các tuyến phố :

- Tuyến đường Doãn Khuê, đường Lê Thánh Tông (mặt cắt 1-1) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=20,5m ; hè đường 5,0m x 2 ; lòng đường 10,5m.

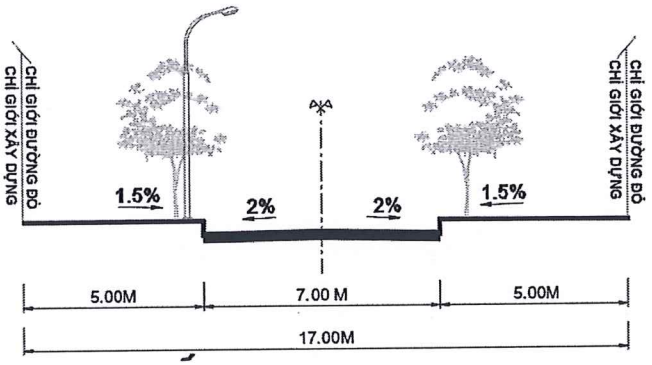
MẶT CẮT 1-1




SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 618/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2021

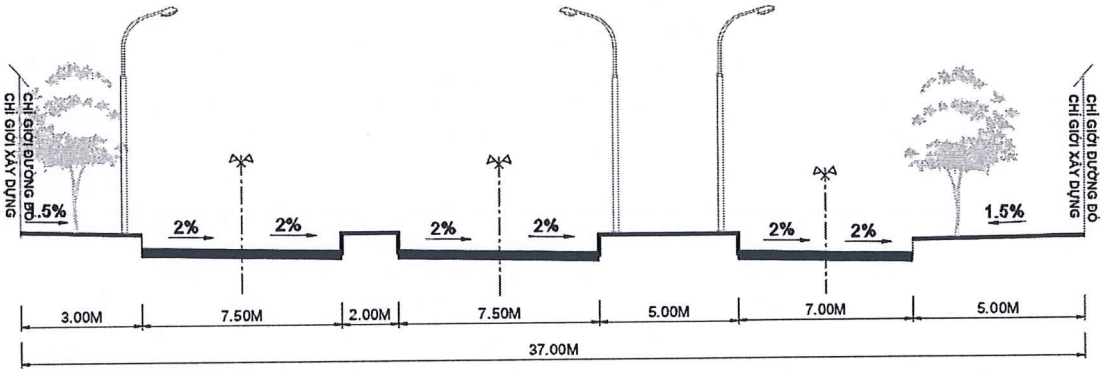
- Tuyến đường Trần Nhân Tông (mặt cắt 3-3) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=17,0m ; hè đường 5,0mx2 ; lòng đường 7,0m.

MẶT CẮT 3-3



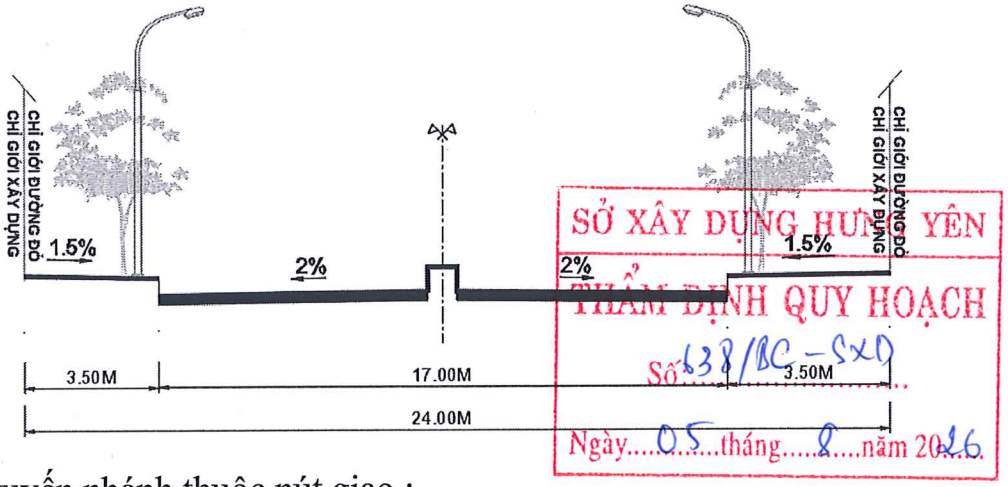

- Tuyến đường Trần Thái Tông (mặt cắt 9-9) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=37,0m ; vỉa hè phía Bắc rộng 3,0m, vỉa hè phía Nam rộng 5,0m; mặt đường xe chạy rộng (2x7,5)m+7,0m; dải phân cách giữa rộng 2,0m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng 5,0m.

MẶT CẮT 9-9




- Tuyến đường Hùng Vương (mặt cắt 12-12) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=24,0m ; vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m ; mặt đường xe chạy rộng 16m ; dải phân cách 1,0m.

## MẶT CẮT 12-12

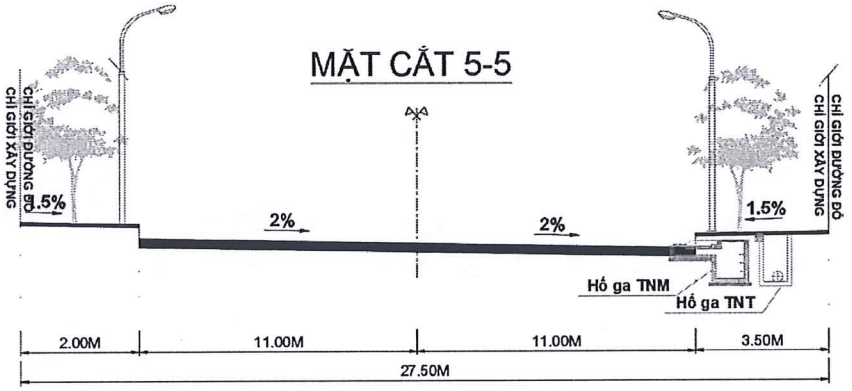



SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

* Các tuyến nhánh thuộc nút giao :

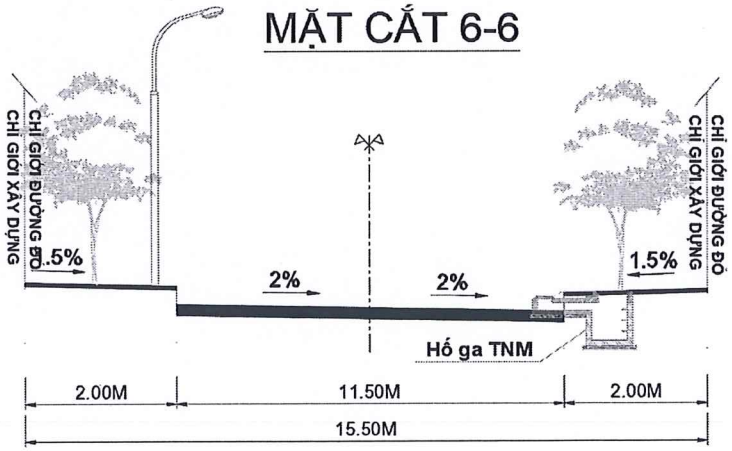
- Nhánh Hùng Vương – Quang Trung (mặt cắt 5-5) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B = 27,5m ; hè đường 2,0+3,5m ; lòng đường 2x11,0m.

## MẶT CẮT 5-5



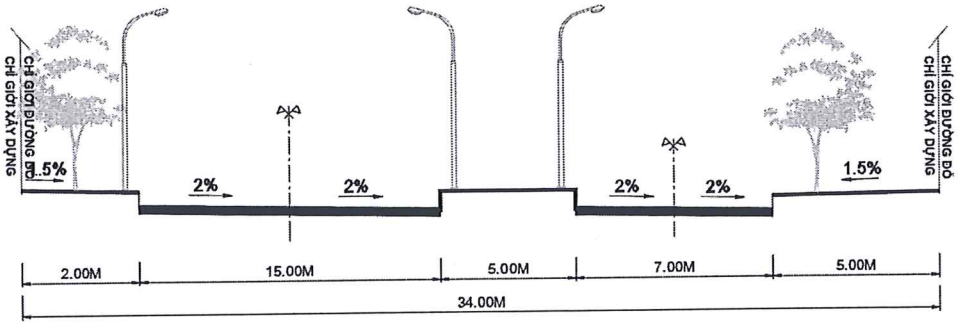

- Nhánh nút giao (mặt cắt 6-6) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=15,5m ; hè đường 2x2,0m ; lòng đường 11,5m.

## MẶT CẮT 6-6




- Nhánh nút giao (mặt cắt 7-7) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=34,0m ; hè đường (2,0+5,0)m ; lòng đường chính 15,0m, lòng đường gom 7,0m ; dải phân cách 5,0m.

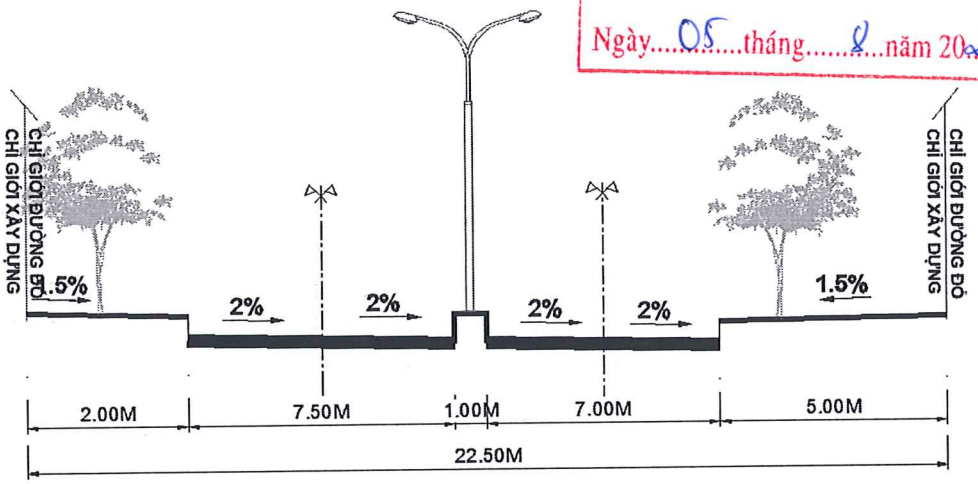
MẶT CẮT 7-7




- Nhánh nối Trần Thái Tông (mặt cắt 8-8) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=22,5m ; hè đường (2,0+5,0)m ; lòng đường chính 7,5m, lòng đường gom 7,0m ; dải phân cách 5,0m.

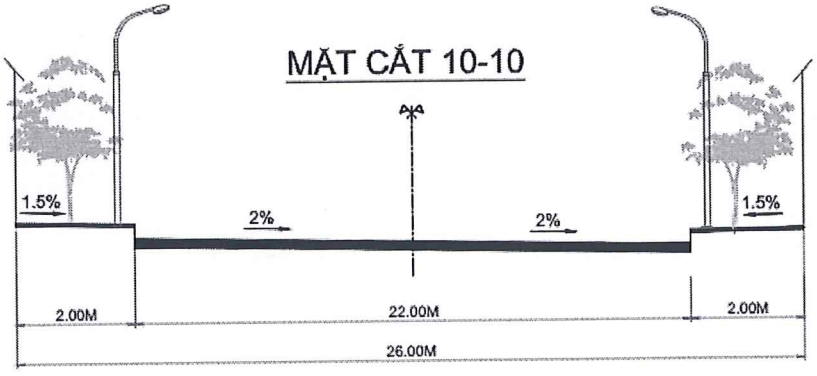
SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

MẶT CẮT 8-8



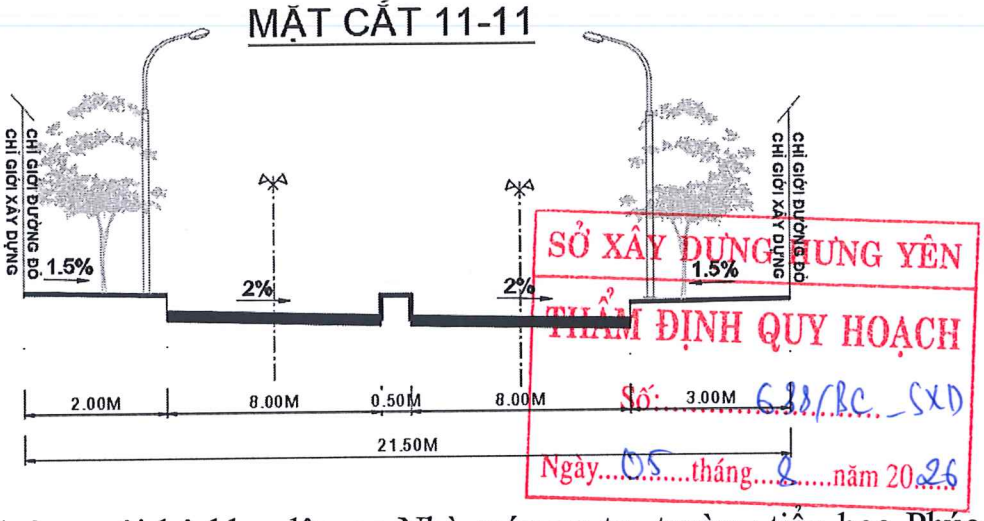

- Nhánh nút giao (mặt cắt 10-10) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=26m ; hè đường (2,0+2,0)m ; lòng đường 22,0m.

MẶT CẮT 10-10




- Nhánh Trần Thái Tông – Hùng Vương (mặt cắt 11-11) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=21,5m ; hè đường (2,0+3,0)m ; lòng đường chính 16,0m ; dải phân cách 0,5m.

MẶT CẮT 11-11

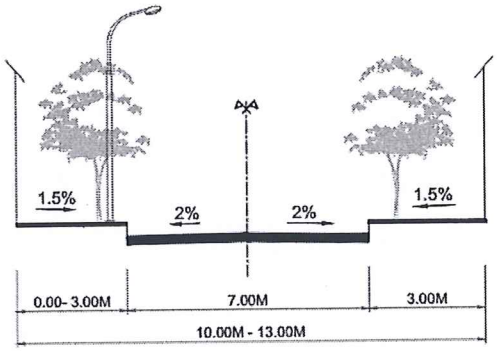



SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 611/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

- Tuyến đường nội bộ khu dân cư Nhà máy xe tơ, trường tiểu học Phúc Khánh :

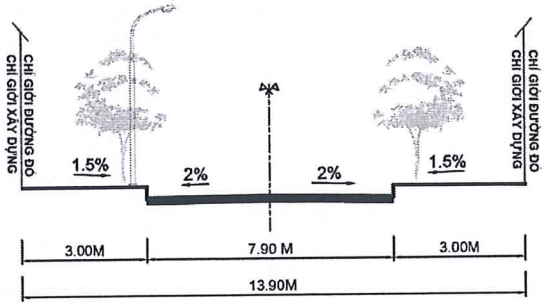
+ Mặt cắt 2-2 có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=10-13m ; hè đường 3,0mx2 (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường) ; lòng đường 7,0m.

MẶT CẮT 2-2




+ Mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=10,2-13,6m ; hè đường 3,0mx2 (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường) ; lòng đường 7,2-7,6m.

MẶT CẮT 4-4




* Công trình hạ tầng:

- Cầu Phúc Khánh mới có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=22m ; hè đường 3,5mx2; lòng đường 15,0m.

- Cầu mới kết nối giữa nút giao và đường Nguyễn Trãi có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=23,5m ; hè đường 2,0mx2; lòng đường 19,5m.

*d. Thiết kế tổ chức giao thông*

- Hệ thống vạch sơn, biển báo được bố trí theo QCVN 41 :2019/BGTVT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về điều lệ báo hiệu đường bộ.

- Tổ chức 2 cụm đèn tín hiệu tại vị trí nhánh Hùng Vương – Quang Trung giao với nhánh Chu Văn An đi Trần Thái Tông và nút giao Doãn Khuê – Nguyễn Trãi (Chi tiết thiết kế pha đèn được nghiên cứu trong bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638 /BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

**6.1.3. Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng**

*a. Cắm mốc đường:*

Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các vị trí giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

Tọa độ X và Y và cao độ của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.

(Nội dung chi tiết được nghiên cứu trong giai đoạn lập hồ sơ cắm mốc ngoài hiện trường).

*b. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:*

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Theo quy định về khoảng lùi tại "QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch Xây dựng": tất cả các công trình trong khu vực lập quy hoạch đều có khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường quy hoạch là 0,0m.

*- Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình*

| **Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)** | **Chiều cao xây dựng công trình (m)** | | |
|---|---|---|---|
| | **<19** | **19 ÷<22** | **22 ÷<28** |
| **<19** | 0 | 3 | 4 |
| **19 ÷<22** | 0 | 0 | 3 |
| **≥22** | 0 | 0 | 0 |

**6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

***6.2.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:***

*a. Cơ sở thiết kế:*

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-2:2023/BXD Công trình thoát nước;

- TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

*b. Nguyên tắc thiết kế:*

- Thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy
- Tuyến cống dẫn xả ra nguồn ngắn nhất;
- Các tuyến cống có độ dốc phù hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, kinh tế;
- Thời gian thoát nước nhanh nhất; hạn chế tình trạng ngập úng trên đường;
- Các tuyến cống thu nước mặt trên các lưu vực tối đa để không tạo thành vũng tại các điểm trũng.
- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch cũng đảm bảo thoát nước cho lưu vực lân cận.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

***6.2.2. Giải pháp về cao độ nền:***

*a. Phân chia lưu vực thoát nước*

Toàn bộ lưu lượng trong dự án được chia thành 3 lưu vực chính :

+ Lưu vực 1: Khu nhà ở thấp tầng tại Khu đất nhà máy xe tơ Thái Bình có diện tích khoảng 0,62ha. Nước mưa được thu gom qua các tuyến cống B400, B600 đặt dưới lòng đường và đổ ra sông Pari.

+ Lưu vực 2: Khu nhà ở thấp tầng và công cộng tại Khu đất trường tiểu học Phúc Khánh có diện tích khoảng 0,49ha. Nước mưa được thu gom qua các tuyến cống B400, B600 đặt trên vỉa hè và kết nối với rãnh thu nước mưa hiện trạng; Dọc đường Doãn Khuê thu nước theo tuyến cống trên vỉa hè và đổ ra sông Kiến Giang.

+ Lưu vực 3: Khu vực nút giao thông và các tuyến đường kết nố có diện tích khoảng 6.91ha. Nước mưa được thu gom qua các tuyến cống B300, B400, B600 đặt trên vỉa hè và thoát ra các sông gần nhất.

+ Cống hóa đoạn sông Bạch qua vị trí nút giao bằng cống hộp 4x3.5x3.5m.

+ Cống hóa đoạn sông Bồ Xuyên qua vị trí nút giao bằng cống hộp 2x3x3m.

*b. Nguyên tắc thiết kế*

- Cao độ san nền được thiết kế trên nguyên tắc: Đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước mưa, đồng thời cũng xem xét đến cao độ nền của khu vực dân cư cũ được tồn tại, những khu vực đã xây dựng trước đây và những khu vực đã có dự án.
- Quy hoạch này chỉ thiết kế san nền và tính khối lượng san đắp nền với các khu vực xây mới.

- Các khu vực đã và đang xây dựng hoặc có dự án và khu dân cư cũ,việc san đắp nền có thể sẽ thực hiện theo dự án riêng.

*c. Giải pháp thiết kế:*

- Hướng dốc nền chính của khu vực: Cao độ san nền của khu vực lập quy hoạch tương đối đồng đều.

- Cao độ san nền dự án thấp nhất +2,4m, cao nhất +3.40m, tại các khu vực qua khu dân cư hiện trạng, cao độ nền được hạ thấp nhằm đảm bảo yêu cầu kết nối và thoát nước.

- Đối với ô đất xây mới, nền được san thành các mái dốc có độ dốc i ≥ 0,004, thoải về các tuyến đường bao quanh, nơi dự kiến xây dựng các tuyến cống rãnh thoát nước.

- Đối với các tuyến đường cao độ tim đường được lựa chọn trên cơ sở việc đặt hệ thống cống thoát nước dọc đường sao cho bề dầy tối thiểu từ đỉnh cống tới mặt đường 0,6 ÷0,7m, đồng thời cũng xem xét đến cao độ thiết kế tại tim đường đối với các tuyến đường xây dựng kết nối với mặt đường hiện tại.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

***6.2.3. Thoát nước mưa:***

*a. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế:*

** Nguyên tắc thiết kế:*

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, bám theo hướng dốc san nền và cao độ khống chế của các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

- Nước mưa được thu gom riêng, thoát theo hệ thống cống bố trí dọc các tuyến giao thông, bảo đảm thu nước nhanh, thoát nước thuận lợi và không gây úng đọng cục bộ trong khu vực.

- Giải pháp thoát nước mưa phải bảo đảm khớp nối đồng bộ với hệ thống thoát nước hiện trạng ngoài khu vực, không làm ảnh hưởng bất lợi đến các khu vực lân cận.

** Giải pháp:*

- Giải pháp thoát nước mưa tuân thủ định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt, phù hợp với thoát nước hiện trạng, khớp nối với các dự án lân cận. thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Cống thoát nước được sử dụng là cống bê tông cốt thép đúc sẵn, có kích thước cống B300-B800m, tải trọng VH và HL93, chiều cao đất đắp trên đỉnh tối thiểu 0,5m.

- Nắp ga thu, thăm bằng gang cầu xám hoặc Coposite thân thiện với môi trường.

- Khu vực quy hoạch tận dụng hệ thống thoát nước sẵn có, tải trọng h30 áp dụng cho những đoạn cống đi dưới đường, h10 đối với đoạn đi trên hè.

- Dốc dọc cống tối thiểu imin=1/d; vận tốc tối thiểu v ≥ 4m/s đối với cống BTCT.

- Giếng thu: sử dụng giếng thu trực tiếp, khoảng cách trung bình 30m/giếng, thân giếng xây gạch chỉ vữa XM M75, trát ngoài vữa XM M100 dầy 2cm, sử dụng nắp gang có khóa chống trộm.

- Giếng thăm: giếng thăm của các tuyến cống phụ thuộc vào đường kính ống cống dọc, vị trí các giếng thu nước mưa và các tuyến nhánh đấu vào, khoảng cách trung bình giữa 2 giếng là 30m, giếng thăm xây bằng btct chịu lực cho những vị trí đặt dưới đường, xây bằng gạch chỉ cho những vị trí trên hè.

*b. Tính toán thủy lực mạng lưới:*

Tính toán thuỷ lực các tuyến thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

Lưu lượng tính toán cống thoát nước mưa được xác định theo công thức:

$Q = \xi . \varphi . q . f$

Trong đó:

- Q: lưu lượng tính toán (l/s)

- ξ: hệ số phân bố không đều mưa trên lưu vực thu nước, đối với các lưu vực < 100ha, ξ = 1.

- φ: hệ số dòng chảy phụ thuộc vào mặt phủ được xác định bằng công thức tính hệ số dòng chảy trung bình

$$\varphi tb = \frac{\varphi_1 \times F_1 + \varphi_2 \times F_2 + ... + \varphi_n \times F_n}{F_1 + F_2 + ... F_n}$$

f1, f2, ..., fn diện tích từng khu vực có mặt phủ (%)

φ 1, φ 2, ...φ n hệ số dòng chảy của từng khu vực có mặt phủ

các khu vực xây dựng dày đặc: φ= 0,8 – 0,9

các khu vực xây dựng mật độ trung bình: φ= 0,5 – 0,8

các khu vực xây dựng mật độ thấp: φ= 0,4 – 0,5

các khu vực cây xanh, đất trống: φ= 0,1 – 0,3

Trong dự án cụ thể này chọn: φ = 0,6

- f: diện tích lưu vực tính toán (ha)

- q: cường độ mưa (l/s.ha) của địa phương, xác định tuỳ thuộc vào thời gian trận mưa (t) và chu kỳ tràn cống (p).

$$q = \frac{A(1 + C\lg P)}{(t + b)^n}$$

A,C,b,n: Hằng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện mưa của địa phương (bảng A.1 phụ lục A – TCVN 7957:2023)

Trong đó: A=7710, C= 0,52, b= 28, n= 0,85

Chu kỳ tràn cống p (đối với những đoạn cống chính p=2-3 năm, đối với những đoạn cống nhánh p =1 năm).

Thời gian dòng chảy t như sau:

t = t1 + t2 + t3

trong đó:

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC_SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

t1 : thời gian tập trung dòng chảy lấy từ 5-10 phút

t2 : thời gian nước chảy trên máng

t3 : thời gian nước chảy trong cống tới thiết diện tính toán

$$t2 = 1{,}25 . \frac{l_m}{60.V_m} \quad \text{(phút)}$$

l m chiều dài máng ( m )

1,25 hệ số thay đổi vận tốc dòng chảy phụ thuộc chiều cao lớp nước

vm vận tốc dòng chảy trong máng ( m/s )

thời gian dòng chảy trong cống tính theo công thức :

$$t3 = \frac{K.L}{60.V} \quad \text{( phút )}$$

l: chiều dài của cống ( m )

v: vận tốc dòng chảy trong cống ( m/s )

k: hệ số vận tốc phụ thuộc vào độ dốc của địa hình

| | | | |
|---|---|---|---|
| khi độ dốc nhỏ hơn | <1% | thì | k = 2 |
| | 1÷ 3 % | | k = 1,5 |
| | > 3% | | k = 1,2 |

*+ Mạng lưới thu gom nước:*

- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác. Độ dốc cống thoát nước mưa bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch.

- Thiết kế phân tán theo dạng nhành cây. Mạng lưới thu gom nước mưa bao gồm hệ thống các giếng thu nước mặt, các tuyến cống BTCT từ B400mm bố trí vào phần hè sát mép bó vỉa, dọc theo đường giao thông trong toàn khu. Các giếng thu, giếng thăm sử dụng kết cấu gạch xây, khoảng cách bố trí đảm bảo thu gom nước mặt trên đường và nước mặt từ trong các công trình nhanh và triệt để nhất thoát về các điểm xả nước.

- Đối với các đoạn cống hiện trạng, cống qua đường sử dụng cống hộp BTCT đúc sẵn 600x600mm, 800x800mm,.. nhằm đảm bảo khả năng thoát dòng liên tục và linh hoạt khi cần nạo vét bảo dưỡng.

- Giếng thu: Sử dụng giếng thu trực tiếp, khoảng cách trung bình 30m/giếng. Thân giếng xây gạch chỉ vữa XM M75, trát ngoài vữa XM M100 dầy 2cm. Sử dụng nắp gang có khóa chống trộm.

- Giếng thăm: Giếng thăm của các tuyến cống phụ thuộc vào đường kính ống cống dọc, vị trí các giếng thu nước mưa và các tuyến nhánh đấu vào. Khoảng cách trung bình giữa 2 giếng là 30 - 40m.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
05 / 2026

* Đề xuất một số biện pháp hạ tầng thoát nước, chống ngập lụt:

- Xây dựng, gia cố các đoạn taluy, kè sông suối nhằm bảo vệ bờ khỏi bị xói lở do dòng chảy hoặc mực nước thay đổi, đặc biệt là vào mùa lũ lớn tập trung vào cuối mùa lũ (tháng 7,8,9).

- Nâng cấp, xây dựng hệ thống, kè sông, tường chắn để bảo vệ bờ sông, suối khỏi sự tàn phá, xói mòn của dòng chảy. Các công trình kè, tường chắn có thể được xây dựng từ các vật liệu bền vững như bê tông, đá. Các công trình kè, tường chắn được tích hợp với các hệ thống điều tiết dòng chảy bao gồm các cửa xả nước để kiểm soát, ngăn ngừa ngập lụt và đảm bảo dòng chảy ổn định trong mùa mưa. Đồng thời, gia cố các công trình đê điều, kè chắn lũ để tăng khả năng chống chịu trước thiên tai, đặc biệt là hiện tượng thời tiết cực đoan do biến đổi khí hậu. Các đoạn đê yếu sẽ được gia cố bằng vật liệu chịu lực cao như bê tông cốt thép, đá lớn, vật liệu chống mài mòn cho các công trình kè, đảm bảo khả năng chịu đựng sự tàn phá của sóng, dòng chảy mạnh và các hiện tượng thời tiết khắc nghiệt.

- Tăng cường công tác bảo trì, bảo dưỡng, đối với thống thoát nước, lắp đặt hệ thống bơm dự phòng đảm bảo vận hành tốt trong trường hợp xảy ra lũ lụt.

- Khu cây xanh: Với mật độ bê tông hóa cao như hiện nay, việc bố trí các khu cây xanh trong lòng đô thị là rất cần thiết. Cây xanh đô thị có thể giúp giảm thiểu một số tác động bất lợi trong quá trình đô thị hóa, giúp cải thiện chất lượng không khí, điều hòa nhiệt độ,…; từ đó góp phần xây dựng đô thị xanh, bền vững.

- Trong khu vực quy hoạch thiết kế mương nước kết hợp cùng các yếu tố cảnh quan tạo không gian hài hòa và thu hút, sử dụng đá tự nhiên hoặc đá tảng để làm điểm nhấn cho suối, đồng thời hỗ trợ điều tiết dòng chảy và tạo sự phân tầng cho nước, xung quanh suối trồng cây cỏ hoặc thủy sinh giúp bảo vệ bờ suối, làm đẹp không gian và tăng cường khả năng thấm hút nước mưa. Mương cảnh quan giúp điều tiết mực nước trong khu vực, bổ cập nguồn nước ngầm và giảm thiểu tình trạng ngập lụt trong mùa mưa lũ.

***6.3. Quy hoạch cấp nước***

***6.3.1. Căn cứ thiết kế***

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-1:2023/BXD Công trình cấp nước;

- TCVN 13606:2023 Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế;

- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

***6.3.2. Tiêu chuẩn cấp nước, nhu cầu nước sinh hoạt***

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước cho sinh hoạt : 150,0 l/người.ngđ

+ Cơ quan: 2,0 l/ $m^2$

+ Nước tưới cây: 3,0 l/ $m^2$

+ Nước rửa đường: 0,5 l/ $m^2$

+ Nước dự phòng: 15% Tổng lượng nước

+ Cấp nước chữa cháy: 162,0 l/s (1 đám cháy/3h)

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số:.....138/BC-SXD
Ngày.....05.....tháng.....8.....năm 2026

***6.3.3. Nguồn cấp nước***

Nguồn nước cấp cho dự án dự kiến lấy từ tuyến ống cấp nước đều do nhà máy nước thành phố cấp đến, điểm lấy thứ 1 trên đường Hùng Vương, điểm lấy thứ 2 trên đường Nguyễn Trãi, điểm lấy thứ 3 trên đường Trần Thái Tông.

Nguồn cấp nước của khu quy hoạch được lấy từ đường ống hiện trạng trên đường Quang Trung – Hùng Vương.

Mạng lưới cấp nước cho khu vực dự án được thiết kế dạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước khu nhà ở, khu công cộng, khu cây xanh, rửa đường và cứu hỏa. Vật liệu ống cấp nước sử dụng là ống nhựa HDPE cho toàn bộ ống sử dụng.

Cấu tạo trên tuyến: Trên mạng lưới cấp nước – tuyến ống phân phối có bố trí các hố van quản lý – chụp van, hố van xả cặn, xả khí, trụ cứu hỏa, gối đỡ tê, cút, van bằng bê tông. Tại các vị trí phù hợp có bố trí các đai khởi thủy ra các đường ống dịch vụ cấp nước đến từng hộ dân qua hố đồng hồ chờ. Trụ cứu hỏa được bố trí t ại các vị trí ngã ba – ngã tư, các vị trí thuận lợi cho việc lấy nước từ các xe tăng áp khi có sự cố về cháy xảy ra trong khu vực dự án.

***6.3.4. Tính toán mạng lưới cấp nước***

***a. Nhu cầu sử dụng nước***

**Bảng tính nhu cầu cấp nước sinh hoạt**

| Stt | Chức năng sdđ | Ký hiệu ô đất | diện tích ô đất (m2) | Tầng cao tối đa | Dân số | Chỉ tiêu dùng nước | | Hệ số không điều hòa | Nhu cầu dùng nước |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU** | | **76.196,5** | | **420,00** | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | | | | | | **15,83** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | 6 | | 3,00 | lít/m2 sàn/ngđ | 1,20 | 15,83 |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | | | | | | **93,60** |
| | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 5 | 28 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,04 |
| | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 5 | 28 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,04 |
| | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 5 | 24 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 4,32 |
| | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5 | 64 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 11,52 |
| | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 5 | 56 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 10,08 |
| | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 5 | 48 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 8,64 |
| | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 5 | 48 | 150,00 | lít/người/ngđ | 2,20 | 15,84 |
| | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 3,20 | 5,76 |
| | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 5 | 16 | 150,00 | lít/người/ngđ | 4,20 | 10,08 |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **17.056,4** | | | | | | **61,40** |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 11.097,0 | 1 | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 39,95 |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 7,02 |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.744,2 | 1 | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 6,28 |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 300,0 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 1,08 |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 740,5 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 2,67 |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 4,07 |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 0,34 |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.279,2** | | | | | | |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.559,2** | | | | | | **22,51** |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | | 0,40 | lít/m2/ngđ | 1,20 | 0,15 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | | 0,40 | lít/m2/ngđ | 1,20 | 0,10 |
| | Đường giao thông | | 46.387,4 | | | 0,40 | lít/m2/ngđ | 1,20 | 22,27 |
| **G** | **Tổng** | | | | | | | | **193,34** |
| **K** | **Dò rỉ + dự phòng** | **15% tổng** | | | | | | | **29,00** |
| **L** | **Chữa cháy** | **Tính cho 1 đám cháy trong 3 giờ** | | | | | | | **162,00** |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC/SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M | Tổng nhu cầu dùng nước ngày max | | | | | 222,34 | | | 222,41 |
| N | Tổng nhu cầu dùng nước ngày max có cháy | | | | | 384,34 | | | 384,41 |

***b. Giải pháp kỹ thuật***

- Tuyến ống cấp nước được thiết kế bố trí xây dựng trên vỉa hè, nằm phía trước các lô đất xây dựng các công trình để thuận tiện cho việc cung cấp nước vào các công trình.

- Giải pháp tuyến ống cấp nước bên ngoài nhà: Tại các tuyến đường quy hoạch thuộc dự án bố trí thiết kế các tuyến ống cấp nước phân phối (ống HDPE) mạng bên ngoài nhà có đường kính DN110 (Tại các vị trí cắt qua đường giao thông (ngã ba, ngã tư, qua đường khác) đường ống cấp nước được bảo vệ bằng các ống lồng thép). Trên các tuyến ống này sẽ có các điểm cấp nước vào các bể chứa trong các công trình tại các lô đất, các tuyến ống này được nối với nhau tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ các hạng mục thuộc dự án. Trong từng hạng mục công trình của dự án sẽ xây dựng bể chứa nước ngầm tại từng tòa nhà và trạm bơm tăng áp cục bộ của từng tòa nhà để đảm bảo nhu cầu dùng nước an toàn, liên tục và áp lực đảm bảo.

- Giải pháp cấp nước cho các công trình thuộc dự án: Do áp lực của mạng lưới không thể đáp ứng được yêu cầu về áp lực của các tòa nhà do vậy chọn giải pháp cấp nước qua hệ thống bể chứa nước ngầm - bơm tăng áp – bể nước mái – thiết bị dùng nước. Cụ thể như sau:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH THÁI NGUYÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 5 năm 2026

- Nước từ bể chứa nước ngầm được đưa lên bể nước trên mái qua hệ thống bơm tăng áp. Bơm tăng áp của mỗi tòa nhà dự kiến gồm có 2 bơm (1 bơm công tác – 1 bơm dự phòng) được đặt tại phòng kỹ thuật ME của tòa nhà. Hệ thống bơm tăng áp được thiết kế đảm bảo cấp đủ lưu lượng và áp lực nước cho từng tòa nhà.

- Toàn bộ nước cấp cho nhu cầu sử dụng nước của các tòa nhà đều được thực hiện qua bể nước mái. Bể nước mái vừa có chức năng tạo áp cho các hệ thống đường ống cấp nước, vừa có nhiệm vụ dự trữ và điều hòa lượng nước sử dụng của tòa nhà trong ngày.

- Mạng lưới cấp nước ngoài nhà được thiết kế kết hợp cho cấp nước sinh hoạt và chữa cháy áp lực thấp. Đảm bảo áp lực tự do trong mạng lưới khi có cháy xảy ra là $H \geq 10m$.

- Với các tuyến ống cấp nước dịch vụ, sử dụng các tuyến ống HDPE đường kính từ DN50 trở lên.Trên đó có bố trí các hố đồng hồ cấp nước đến từng lô đất, tại vị trí cây xanh có bố trí hố van dịch vụ cấp nước tưới cho khu cây xanh thảm cỏ.

- Vật liệu đường ống cấp nước mạng ngoài đề xuất dùng ống HDPE theo Tiêu chuẩn ISO 4427-2:2007/TCVN 7305: 2008 (hoặc có thể sử dụng ống chất lượng tương đương tuỳ thuộc vào kinh tế của chủ đầu tư và sẽ được lựa chọn trong hồ sơ thiết kế kỹ thuật). Vật liệu ống cấp nước và các phụ kiện lắp đặt trong các tòa nhà sử dụng ống hàn nhiệt PPR PN 10, PN16, PN20. Ống cấp nước lên két nước trên mái sử dụng ống thép chịu áp lực cao.

- Theo quy định của tiêu chuẩn và quy chuẩn lưu lượng nước chữa cháy bên ngoài nhà là 15l/s/1đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời trong cùng một thời điểm là 01 đám cháy.

- Bố trí các trụ nước cứu hoả ngoài nhà đường kính D100 để cung cấp nước chữa cháy. Trụ cứu hoả đặt cách nhau từ 120 - 150 m, đặt tại vị trí thuận lợi tại các ngã ba, ngã tư, vị trí dễ nhìn và xe chữa cháy đi vào để thuận tiện cho việc cấp nước chữa cháy.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 04 tháng 02 năm 2026

**6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

***6.4.1. Cơ sở thiết kế:***

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Công trình thoát nước;
- QCVN 07-9:2023/BXD Công trình thu gom, xử lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng;
- TCVN 7957:2023 Tiêu chuẩn Thiết kế Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình.
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

***6.4.2. Tính toán công suất thoát nước:***

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt cho khu vực cơ quan, công cộng, dịch vụ với tỷ lệ thu gom là 100%.
- Tính toán công suất cấp nước thải không tính đến lượng nước tưới cây, rửa đường, phòng cháy chữa cháy trong toàn khu.
- Tổng công suất thải nước khoảng 130 $m^3$/ngđ.

***6.4.3. Giải pháp thiết kế:***

- Nước thải các khu ở, công cộng khu sẽ được thu theo các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông đấu nối vào hệ thống thoát nước thải khu vực.

- Mạng lưới đường cống thoát nước thải: Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng với nước gồm các tuyến cống D300mm dọc theo các tuyến đường của

khu quy hoạch.

- Cống thoát nước thải dùng ống bê tông cốt thép hoặc vật liệu nhựa HDPE, uPVC, cống được đặt trên vỉa hè hoặc dưới đường với độ sâu chôn cống ban đầu đảm bảo bảo vệ được an toàn của cống, độ dốc cống tối thiểu là 1/D.

- Đường kính cống thoát nước được tính toán lựa chọn dựa vào lưu lượng nước thải của các phân khu nhà.

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga đấu nối kết hợp làm ga thăm, kiểm tra và duy tu bảo dưỡng. Bố trí hố ga theo TCVN 7957:2023

- Tính toán thuỷ lực, lựa chọn đường kính ống thoát nước thải.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC_(XD)
Ngày 08 tháng 8 năm 2026

Công thức tính toán: Q = W*V

Q : Lưu lượng tính toán

W : Diện tích mặt cắt ướt

V : Vận tốc dòng chảy trung bình với $V = C*\sqrt{R}*i$

R : Bán kính thuỷ lực (m2)

C : hệ số sêdi liên quan đến độ nhám thành cống

$C=1/n*R*y$ với $y= 2.5\sqrt{n} -0.13-0.75*R(\sqrt{n} -0.1)$

***6.4.4. Quản lý chất thải rắn***

***a. Các chỉ tiêu tính toán và khối lượng chất thải rắn sinh hoạt:***

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt(A): 1,3 kg/người ngày đêm.
- Tiêu chuẩn chất thải rắn vãng lai: 20%(A)
- Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: 0,65 tấn/ngày đêm.

***b. Nguyên tắc tổ chức thu gom chất thải rắn:***

Chất thải rắn trong khu vực sẽ được thu gom và phân loại 100% tại các công trình trước khi tập kết về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

Rác thải được phân loại tại nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển, tại trạm chung chuyển, rác thải sẽ được xử lý sơ bộ và được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ nơi thải ra. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

Phương thức thu gom: Được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch đô thị: Với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không

lớn hơn 1m3 khoảng cách 100m/thùng.

**6.5. Quy hoạch cấp điện.**

***6.5.1. Các căn cứ thiết kế***

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-5:2023/BXD Công trình cấp điện;
- TCXDVN 13608:2023 – Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật;
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

***6.5.2. Chỉ tiêu và công suất cấp điện các phụ tải***

| Chỉ tiêu các hạng mục | | |
|---|---|---|
| **Stt** | **Hạng mục cấp điện** | **Chỉ tiêu** |
| 1 | Chiếu sáng công cộng, dịch vụ | 1 W/m² |
| 2 | Đất cơ quan | ≥30,0 W/m² |
| 3 | Đất ở liền kề, biệt thự | 5 kW/lô |
| 4 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | 1,0 W/m² |
| 5 | Đất công viên cây xanh | 0,5 W/m² |

***6.5.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện toàn khu***

* Nguồn điện được sử dụng được dự kiến lấy từ điểm đấu nối hiện trạng thuộc tuyến trung thế 22 kV đi dọc theo tuyến đường Quang Trung – Hùng Vương.

* Tính toán công suất cấp điện:

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

| Stt | Chức năng sdđ | Ký hiệu ô đất | diện tích ô đất (m2) | Tầng cao tối đa | Số lô | Chỉ tiêu cấp điện | | Hệ số đồng thời | Công suất tác dụng | Hệ số phát triển kpt | Hệ số cosφ | Công suất biểu kiến |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | m2 | tầng | Lô | | Đơn vị | | (kw) | | | (kva) |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **76.196,5** | | | | | | | | | |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | | | | | | **112,1** | | | **145,1** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | 6 | | 30,0 | W/m2 sàn | 0,85 | 112,1 | 1,10 | 0,85 | 145,1 |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | | **105** | | | | **472,50** | | | **611,47** |
| | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 5 | 7 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 31,5 | 1,10 | 0,85 | 40,76 |
| | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 5 | 8 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 36,0 | 1,10 | 0,85 | 46,59 |
| | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 5 | 8 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 36,0 | 1,10 | 0,85 | 46,59 |
| | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 5 | 7 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 31,5 | 1,10 | 0,85 | 40,76 |
| | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 5 | 6 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 27,0 | 1,10 | 0,85 | 34,94 |
| | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 5 | 8 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 36,0 | 1,10 | 0,85 | 46,59 |
| | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5 | 16 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 72,0 | 1,10 | 0,85 | 93,18 |
| | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 5 | 14 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 63,0 | 1,10 | 0,85 | 81,53 |
| | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 5 | 12 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 54,0 | 1,10 | 0,85 | 69,88 |
| | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 5 | 12 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 54,0 | 1,10 | 0,85 | 69,88 |
| | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 5 | 3 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 13,5 | 1,10 | 0,85 | 17,47 |
| | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 5 | 4 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 18,0 | 1,10 | 0,85 | 23,29 |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **17.056,4** | | | | | | **8,54** | | | **11,04** |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.279,2** | | | | | | | | | |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.559,2** | | | | | | | | | **42,35** |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | | 0,50 | W/m2 | 1,00 | 0,15 | 1,10 | 0,85 | 0,20 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | | 0,50 | W/m2 | 1,00 | 0,10 | 1,10 | 0,85 | 0,13 |
| | Đường giao thông | | 46.387,4 | | | 1,00 | W/m2 | 0,70 | 32,46 | 1,10 | 0,85 | 42,02 |
| **G** | **Tổng** | | | | | | | | **593,17** | | | **809,96** |

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN Số: 6348/BC-SXD ngày 05 tháng 12 năm 2024

***Tổng công suất tiêu thụ điện của khu vực khoảng 810KVA (làm tròn).***

- Dự kiến dự án bố trí 2 trạm biến áp, công suất 400 KVA + 560 KVA , máy biến áp đặt trên trụ trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Trạm biến áp cấp điện cho dự án dự kiến sử dụng loại trạm đặt trên trụ đơn thân.

- Vị trí trạm biến áp được lựa chọn thích hợp với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

- Tính toán, xác định phụ tải điện của từng khu chức năng và tổng phụ tải điện chung của toàn khu quy hoạch;

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện trung thế bằng cáp ngầm đến từng trạm biến áp đặt tại khu vực.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

- Quy hoạch toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cảnh quan. Thiết kế sử dụng 4 tủ điều khiển chiếu sáng được cấp nguồn điện từ các trạm biến áp khu vực.

***6.5.4. Chiếu sáng đèn đường***

- Đường dây chiếu sáng đường được bố trí đi ngầm, tách biệt với đường điện 0,4KV và 22KV. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp cách điện CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 4x16 chôn ngầm dưới đất.

- Chiếu sáng cho tuyến đường của dự án dùng đèn cao áp làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng. Bố trí đèn đối xứng hai bên, khoảng cột tính toán là 30m – 40m. Bóng đèn sử dụng loại đèn led hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

- Cột đèn sẽ dùng các loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng sản xuất trong nước để tăng mỹ quan. Sử dụng cột đèn cột thép liền cần, cần đèn có độ vươn 1,5m, độ cao lắp đặt đèn là 8m phù hợp với chiều rộng làn đường.

- Nguồn cấp cho các tuyến đèn trên sẽ lấy tại tủ chiếu sáng tự động và cấp theo các lộ độc lập.

- Toàn bộ đèn đường trong khu đất được chia làm nhiều nhóm và được khống chế từ tủ điều khiển chiếu sáng tự động.

+ Bảo vệ bằng Aptomat và cầu chảy.

+ Sử dụng các bộ đóng cắt theo thời gian trong tuần, ngày để đóng cắt cho các contactor ra đèn.

- Nguồn điện: ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế. Sử dụng mạng điện 3 pha 4 dây trung tính có nối đất lặp lại (R≤10Ω), cấp điện áp 380/220V.

- Để đảm bảo điều kiện trên, cáp cấp điện chiếu sáng đã được tính toán, lựa chọn tiết diện theo điều kiện tổn thất điện áp cho phép (≤2,5%), nhiệt độ phát nóng

cho phép, theo phụ tải và kiểm tra chế độ ngắn mạch, quá tải ngắn hạn và có tính dự trù cho việc cấp nguồn của hệ thống chiếu sáng đến các đường nhánh từ các trục dẫn điện chính.

**6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

***6.6.1. Cơ sở thiết kế:***

- QCVN 07-8:2023/BXD Công trình viễn thông;

- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ hiện trạng khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số:.....638/BC-SXD
Ngày.....05.....tháng.....8.....năm 2026

***6.6.2. Dự báo nhu cầu thuê bao:***

- Dựa trên hiện trạng phát triển viễn thông ở Việt Nam.

- Phù hợp với chiến lược phát triển Bưu chính Viễn thông.

- Đáp ứng vừa kịp thời, vừa đa dạng các loại hình dịch vụ trên cơ sở kế hoạch phát triển mạng hợp lý, hiệu quả.

- Kết quả đầu ra: Dự báo đối tượng khách hàng có nhu cầu sử dụng dịch vụ.

***6.6.3. Dự báo kiểu dịch vụ:***

- Dựa trên kết quả dự báo đối tượng khách hàng, dựa trên hiện trạng phát triển viễn thông ở Việt Nam và Chiến lược phát triển Bưu chính Viễn thông ở Việt Nam, nhóm Tư vấn đưa ra các dịch vụ thích hợp cho từng đối tượng người sử dụng như sau:

- Khối dịch vụ, trung tâm thương mại: thoại (POTS, VoIP), fax G3, hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD.

- Khối nhà thấp tầng : thoại (POTS, VoIP), fax G3, truy nhập Internet.

Kết luận: Kiểu dịch vụ cần cung cấp trong khu vực đầu tư bao gồm hai nhóm dịch vụ cơ bản: dịch vụ băng hẹp truyền thống (thoại, fax G3) và dịch vụ băng rộng (hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD, IPTV/CATV).

- Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu chức năng, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao.

- Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng- theo Quy chuẩn của ngành.

- Tất cả các tuyến cống trên đường trục chính trong khu vực có kích thước là ống PVC D110.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp cống có dầu chống ẩm đi trong ống bể (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 08 tháng 8 năm 2026

Bảng chỉ tiêu thông tin liên lạc cho từng hạng mục:

| TT | Hạng mục | Chỉ tiêu |
|---|---|---|
| 1 | Đất công cộng | 0,01 lines/$m^2$sàn |
| 2 | Nhà ở | 1,0 lines/hộ |

**Bảng tính toán nhu cầu hạ tầng viễn thông**

| Stt | Chức năng sdđ | Ký hiệu ô đất | diện tích ô đất | Hệ số sdđ | Số lô | Chỉ tiêu | | Nhu cầu htvt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | M2 | lần | Lô | | Đơn vị | Lines |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **76.196,5** | | | | | |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | | | | | **44,0** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | 4,8 | | 0,01 | Lines/m2 sàn | 44,0 |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | | **105** | | | **105,00** |
| | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 5,0 | 7 | 1,0 | Lines/lô | 7,0 |
| | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 5,0 | 8 | 1,0 | Lines/lô | 8,0 |
| | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 4,5-5 | 8 | 1,0 | Lines/lô | 8,0 |
| | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 5,0 | 7 | 1,0 | Lines/lô | 7,0 |
| | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 5,0 | 6 | 1,0 | Lines/lô | 6,0 |
| | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 4,1 | 8 | 1,0 | Lines/lô | 8,0 |
| | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5,0 | 16 | 1,0 | Lines/lô | 16,0 |
| | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 5,0 | 14 | 1,0 | Lines/lô | 14,0 |
| | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 5,0 | 12 | 1,0 | Lines/lô | 12,0 |
| | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 5,0 | 12 | 1,0 | Lines/lô | 12,0 |
| | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 5,0 | 3 | 1,0 | Lines/lô | 3,0 |
| | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 5,0 | 4 | 1,0 | Lines/lô | 4,0 |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **17.056,4** | | | | | |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.279,2** | | | | | |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.559,2** | | | | | |
| **G** | **Tổng** | | | | | | | **148,97** |

***Nhu cầu hạ tầng viễn thông của khu vực khoảng 150 lines.***

### 6.7. Quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống

***a. Nguyên tắc thiết kế.***

- Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.

- Việc bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn. Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

***b. Giải pháp và nội dung thiết kế:***

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống trên mặt bằng và mặt cắt ngang các tuyến đường trên cơ sở các bản vẽ:

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số:.....638/BC-SXD
Ngày.....05.....tháng.....9.....năm 2026

+ Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
+ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật
+ Quy hoạch cấp nước
+ Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn
+ Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng
+ Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.
+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

- Rà soát, cập nhật hệ thống hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao để tổ chức các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, thuận lợi cho quản lý, vận hành, bảo trì và hạn chế ảnh hưởng đến mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác, sử dụng.

- Vị trí tuyến cáp, bể cáp, hào kỹ thuật và điểm đấu nối thực hiện theo bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động và hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

## VII. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

### 7.1. Mục tiêu.

- Đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu sẽ khái quát hoá các tác động qua lại giữa môi trường với quy hoạch, giúp cho các nhà quản lý và chủ đầu tư có cái nhìn tổng quát hơn về ảnh hưởng đến môi trường của dự án.

- Kiến nghị các chính sách, biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, đảm bảo cho khu công viên phát triển ổn định và bền vững.

- Dự báo các chất thải gây ô nhiễm môi trường và những tác động xấu có thể xảy ra do các hoạt động được dự kiến trong quy hoạch.

- Kiến nghị các biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, đảm bảo cho khu công viên phát triển ổn định và bền vững.

### 7.2. Đặt vấn đề

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên chủ yếu phục vụ nhu cầu ở của dân cư nên việc đánh giá tác động môi trường của quy hoạch này nhằm phân tích các thành phần, chất lượng môi trường tại khu vực quy hoạch cũng như vùng liên quan trong quá trình xây dựng và khi dự án đi vào thực hiện.

- Nước bẩn sinh hoạt cần phải được thu gom triệt để, không được tự xả ra sông trước khi xử lý.

- Cần đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đô thị trong các khu dân cư.

### 7.3. Hiện trạng môi trường trong dự án

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số:.....628/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

- Hiện trạng môi trường khu vực: Để biết và đánh giá hiện trạng môi trường, trước hết ta điểm qua vài nét hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu như sau:

+ Khu vực xây dựng chủ yếu là đất nông nghiệp

+ Hệ thống giao thông chủ yếu là đường bê tông và đường đất

+ Chưa có hệ thống cấp, thoát nước hoàn thiện

- Qua vấn đề nêu trên, môi trường hiện trạng có thể được tổng hợp như sau:

+ Hệ sinh thái trong khu vực nghiên cứu được hình thành, phát triển và tồn tại lâu đời.

+ Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật ta có thể xác định sơ bộ nguồn gây ô nhiễm môi trường chính trong khu vực nghiên cứu bắt nguồn từ rác thải, nước thải sinh hoạt hàng ngày của dân cư sinh sống trên địa bàn, công tác phun thuốc trừ sâu trên các vườn, đồng ruộng.

- Như vậy môi trường hiện trạng có thể được đánh giá sơ bộ như sau:

+ Về môi trường không khí: khu vực ít bị ảnh hưởng

+ Về môi trường nước: khu vực ít ảnh hưởng.

+ Về tiếng ồn: khu vực không bị ảnh hưởng.

+ Về môi trường đất khu vực ít bị ảnh hưởng.

### 7.4. Đánh giá tác động của dự án đến môi trường

#### *7.4.1. Nguồn gây tác động*

Việc đưa một diện tích hiện là đồng ruộng, đất canh tác vào khai thác phát triển đô thị sẽ tác động tới môi trường và làm thay đổi hệ sinh thái, điều kiện vi khí hậu, môi trường nước, đất, không khí. Quy hoạch xây dựng đô thị được nghiên cứu và lập trên nguyên tắc phát triển đồng bộ đô thị, hài hoà với môi trường đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên trong quy hoạch này ta có thể xác định được một số nguồn có khả năng gây

ô nhiễm môi trường, để phân tích, đánh giá và xác định các vấn đề về môi trường đã hoặc chưa được giải quyết trong quy hoạch, làm cơ sở kiến nghị giải pháp, biện pháp hạn chế giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực.

* Các nguồn gây ô nhiễm môi trường trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng:

- Ô nhiễm do bụi đất, bụi đá, cát có thể gây ra các tác động lên công nhân trực tiếp thi công và tới môi trường xung quanh, đặc biệt là tác động đến quần thể sinh vật và hệ sinh thái của khu vực thi công.

SỞ XÂY DỰNG VĨNH PHÚC
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 1338/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2016

- Ô nhiễm do nước thải từ các hoạt động sinh hoạt của công nhân trực tiếp thi công trên công trường, nước làm mát các thiết bị, máy móc.

- Ô nhiễm về tiếng ồn do sự hoạt động của các phương tiện vận tải, các máy móc thiết bị phục vụ thi công trên công trường xây dựng.

- Ô nhiễm nhiệt do các phương tiện vận tải, máy móc thi công. Loại ô nhiễm này chủ yếu sẽ tác động đến người công nhân làm việc trực tiếp trên công trường.

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải, các phương tiện và máy móc thi công. Đây chủ yếu là các loại khí thải từ các động cơ, máy móc. Loại ô nhiễm này thường không lớn do bị phân tán nhưng lại gây ảnh hưởng tới hệ  quanh khu vực thi công.

* Các tác động trong giai đoạn san lấp mặt bằng :

- Giai đoạn san lấp tạo mặt bằng dự án là giai đoạn gây tác động lớn tới môi trường khu vực. Tuy nhiên các tác động của giai đoạn này tới môi trường xung quanh sẽ hết sau khi kết thúc công tác san lấp tạo mặt bằng.

* Các nguồn gây ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng :

Giai đoạn xây dựng của dự án bao gồm các nội dung chính như sau :

- Xây dựng hệ thống đường giao thông.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa trên toàn bộ diện tích.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Xây dựng hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc.

### *7.4.2. Đánh giá các tác động đến môi trường*

Trên cơ sở xác định các nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường, ta có thể đánh giá các tác động tới môi trường xung quanh của việc xây dựng các công trình có khả năng gây ô nhiễm này. Cụ thể tác động tới các thành phần môi trường sau:

* Ô nhiễm bụi:

Trong giai đoạn san lấp mặt bằng, việc giải toả, san ủi và thi công mặt bằng sẽ kéo theo các ảnh hưởng đến môi trường xung quanh như bụi đất đá trong quá trình vận chuyển đất cát để san lấp, khói thải từ các phương tiện tham gia thi công, bùn đất nạo vét.

Tuy nhiên, quá trình san lấp mặt bằng khu vực dự án kéo dài không lâu, mật độ thi công không lớn, nên các tác động tới môi trường là không nhiều. Kết thúc giai đoạn thi công này, các tác động có hại tới môi trường cũng không còn nữa.

* Các tác động đến môi trường nước :

- Ô nhiễm do nước thải : Nguồn gốc ô nhiễm do nước thải trong giai đoạn xây dựng kết cấu hạ tầng bao gồm :

+ Nước thải từ quá trình thi công xây dựng... có chứa nhiều cặn lắng, vật liệu xây dựng, dầu mỡ...

+ Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC_SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

* Các tác động đến môi trường không khí :

Trong quá trình thi công kết cấu hạ tầng, sẽ có nhiều phương tiện, máy móc tham gia thi công. Ngoài ra, số lượng xe chở nguyên vật liệu đến công trình sẽ làm gia tăng lưu lượng giao thông tại khu vực. Các thiết bị này khi hoạt động trên công trường sẽ gây nên các tác động đối với môi trường không khí:

- Ô nhiễm do bụi đất, đá, cát...

- Ô nhiễm nhiệt do các quá trình thi công và các phương tiện giao thông...

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải ra vào khu vực dự án...

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện thi công cơ giới...

* Các tác động của tiếng ồn

- Trong quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tiếng ồn gây ra chủ yếu do các máy móc thi công, các phương tiện vận tải trên công trường và do sự va chạm của máy móc thiết bị.

- Tuy nhiên tác động trên chỉ diễn ra trong thời gian thi công ,diện tích mặt bằng rộng ít người nên ảnh hưởng của nó đến môi trường sống rất không đáng kể và chỉ tồn tại trong một thời gian .

* Các tác động của chất thải rắn phát sinh

- Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn thi công:

+ Chất thải vệ sinh của công nhân xây dựng bao gồm các loại chất thải thực phẩm, chất thải từ nhà bếp, túi, cốc đựng bằng giấy, nhựa, vải hoặc các đồ thuỷ tinh. Rác thải từ các vật liệu xây dựng chủ yếu là các mảnh gỗ vụn, mảnh kim loại, giấy và đá vôi xây dựng. Rác thải sau khi sửa chữa chủ yếu là các bộ phận, dây và các mảnh vụn kim loại.

+ Chất thải xây dựng: là các chất đất đá từ công tác san nền, làm móng công trình như gạch, đá, xi măng, sắt thép và gỗ, giấy... từ công việc thi công và hoàn thiện công trình. Một số trong các chất thải này có thể thu gom sử dụng vào mục đích khác, còn các chất thải rắn không tái sử dụng được thì dự án sẽ thu gom, vận chuyển tới bãi chôn lấp quy định. Số lượng các chất thải này không lớn nên các tác động sẽ mất đi khi dự án đi vào hoạt động.

- Chất thải rắn phát sinh khi dự án đi vào hoạt động: chủ yếu là chất thải rắn phát sinh từ các hoạt động du lịch và một phần từ rác thải sinh hoạt của người làm việc. Lượng rác thải này có thành phần và tính chất giống như chất thải rắn sinh hoạt, ngoài ra đối với chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu bao gồm các chất hữu cơ, giấy các loại, túi nylon, nhựa, kim loại, các vật dụng sinh hoạt hàng ngày bị hư hỏng tuy nhiên có điểm đặc biệt là thành phần rác tái chế sẽ cao hơn như: chai nước thủy tinh, chai nhựa, túi nilon, các hộp, gói giấy v.v. Các chất thải này nếu không được thu gom xử lý thích hợp sẽ gây ra nhiều tác hại cho môi trường sống. Khi thải vào môi trường, các chất thải này sẽ phân huỷ hoặc không phân huỷ làm gia tăng nồng độ các chất dinh dưỡng, tạo ra các hợp chất vô cơ, hữu cơ độc hại... làm ô nhiễm nguồn nước, gây hại cho hệ vi sinh vật đất hay tạo điều kiện cho vi khuẩn có hại, ruồi muỗi phát triển và là nguyên nhân gây các dịch bệnh.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

* Các tác động đến nguồn đất

Việc san ủi làm thay đổi chế độ chảy của nước mặt do đó sẽ có ảnh hưởng tới nguồn đất trong khu vực nếu như các giải pháp về thoát nước không được tính toán kỹ.

## 7.5. Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong quy hoạch

### *7.5.1. Các vấn đề môi trường đã được giải quyết*

- Về môi trường không khí:

+ Đối với quy hoạch giao thông, trong quy hoạch đã tổ chức mạng giao thông hợp lý, nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khí thải và tiếng ồn của các phương tiện giao thông hoạt động trên đường. Việc trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt.

- Về môi trường nước:

+ Đối với quy hoạch thoát nước bẩn, quy hoạch đã xác định rõ hệ thống thoát nước bẩn phải được xây dựng là hệ thống cống riêng giữa nước mưa và nước thải bao gồm: Nước bẩn của công trình phải được xử lý bên trong ô đất đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường sau đó theo các tuyến cống thoát nước bẩn về các trạm bơm chuyển bậc và được bơm về trạm xử lý.

- Về các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn:

+ Với các nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn chính như đã nêu trên, trong quy hoạch đều xác định các hành lang cách ly theo đúng quy định hiện hành.

+ Đối với tiếng ồn do các hoạt động giao thông, trong quy hoạch đã xác định các biện pháp giảm thiểu không khí và tiếng ồn.

- Về môi trường đất: Các hoạt động xây dựng theo quy hoạch được đánh giá là ảnh hưởng không đáng kể tới môi trường đất trong khu vực.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 03 tháng 2 năm 2026

***7.5.2. Các vấn đề môi trường chưa được giải quyết***

- Như đã nêu trên, về cơ bản các yếu tố và nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường đã đề cập, được lường trước và đề ra các biện pháp xử lý cụ thể trong quy hoạch này. Tuy nhiên còn một số vấn đề cần được nghiên cứu giải quyết tiếp trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng, xây dựng công trình và khai thác sử dụng sau này.

**7.6. Đề xuất các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường**

***7.6.1. Đề xuất các chính sách bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường***

- Để xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo phát triển đô thị bền vững, ngoài các chính sách chung của Nhà nước có thể áp dụng một số chính sách cụ thể bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường sau:

- Có chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực khi áp dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ tiên tiến để bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Có chính sách và chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động tới môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan tới môi trường

- Có chính sách hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

- Có chính sách tuyên truyền, vận động, giáo dục nhận thức và có chế tài cụ thể để mọi người tham gia hoạt động trong khu vực phải có trách nhiệm bảo vệ môi trường.

***7.6.2. Đề xuất một số biện pháp bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường***

*a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí:*

- Trong quá trình thi công xây hạ tầng: các nhà thầu thực hiện thi công các công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Các biện pháp sau đây sẽ được thực hiện để hạn chế các tác động có hại tới môi trường xung quanh:

- Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại. Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Không khai thác và vận chuyển về ban đêm. Các phương tiện vận chuyển đều có bạt phủ kín.

- Không sử dụng xe, máy quá cũ để vận chuyển vật liệu và thi công công trình.

- Giảm tốc độ thi công, lưu lượng vận tải từ 22h đêm đến 6h sáng để không làm ảnh hưởng đến các khu vực dân cư xung quanh.

- Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình thi công xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công phù hợp để đạt mức ồn tiêu chuẩn cho phép theo TCVN 5949-1998.

- Trong quá trình dự án đi vào hoạt động: nguồn gây ô nhiễm không khí chính là do khí thải từ các xe cơ giới nên nồng độ ô nhiễm nhỏ hơn, thảm thực vật rừng có thể đóng vai trò làm hàng rào cây xanh để giảm thiểu ô nhiễm do xe cộ gây ra.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

*b. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:*

* Giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn trên khu vực

- Trong quá trình thi công, không xả nước thải trực tiếp xuống các thuỷ vực xung quanh khu vực dự án, không gây ô nhiễm nước mặt trong khu vực do thải nước thải xây dựng. Vì vậy cần bố trí thêm các hố thu nước xử lý cặn và bùn lắng để không gây hiện tượng bồi lắng.

- Xây dựng các công trình xử lý nước thải tạm thời (bể tự hoại kiểu thấm), quy định bãi rác trung chuyển tạm thời... tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường do công nhân xây dựng thải ra.

* Xử lý nước thải sinh hoạt:

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các khu nhà ở và dịch vụ phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại và được truyền dẫn bằng hệ thống cống tự chảy tới trạm xử lý. Tại đây nước được xử lý theo một dây chuyền công nghệ hoàn chỉnh để được chất lượng nước đủ tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo TCVN 5942 - 2005 trước khi xả vào nguồn.

*c. Kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn:*

- Chất thải rắn trong quá trình xây dựng chủ yếu là vật liệu hư hỏng như gạch vụn, xi măng chết, gỗ coppha hỏng, các phế liệu bảo vệ bên ngoài thiết bị... và rác thải sinh hoạt của công nhân thi công trên công trường. Các loại chất thải rắn này được thu gom, vận chuyển đến nơi quy định.

***7.6.3. Nguy cơ rủi ro và phòng chống thiên tai biến đổi khí hậu:***

* Nguy cơ rủi ro:

- Do chịu tình hình chung từ biến đổi toàn cầu, nhiệt độ trung bình năm có xu hướng tăng và gây ảnh hưởng đến nền nhiệt độ nói riêng và khí hậu nói chung trên địa bàn khu vực. Những năm gần đây, biến đổi khí hậu tác động trực tiếp đến tài nguyên nước tỉnh Hưng Yên, với việc xuất hiện nhiều mô hình thời tiết khắc nghiệt, gây ra sự biến động lượng mưa và nắng nóng kéo dài.Trong mùa khô, lượng mưa giảm làm giảm trữ lượng nước các sông, suối, hồ đập trên địa bàn tỉnh.Vào mùa mưa, lượng mưa gia tăng, các hồ đập, sông suối đều có trữ lượng đỉnh, nguy cơ mất an toàn về đê kè ven sông và hồ đập. Sự thay đổi lượng mưa và việc tăng nhiệt độ làm bốc hơi nhiều hơn sẽ thay đổi cân bằng nước của vùng. Dẫn đến khả năng lũ

trong mùa mưa và cạn kiệt trong mùa khô đều trở nên khắc nghiệt hơn làm ảnh hưởng và khó khăn cho sản xuất và đời sống của người dân trên địa bàn.

- Dự báo rủi ro thiên tai: với tình hình thực tế tại địa phương, có thể xếp khu vực nghiên cứu vào Cấp độ rủi ro thiên tai cấp 1-2 (rủi ro thấp tới trung bình) trong 5 cấp bậc được phân theo Điều 4 Quyết định 18/2021/QĐ-TTg. Cần có kế hoạch, xây dựng phương án cụ thể chủ động ứng phó. Đối với hạ tầng đô thị, cần thường xuyên nạo vét lòng mương đáy cống, thiết kế nâng cao khẩu độ và số lượng cống thoát nước, kết hợp với các phương án thiết kế cảnh quan.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 03 tháng 2 năm 2026

* Biện pháp phòng chống thiên tai:

- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đảm bảo phục vụ tốt khi xảy ra thiên tai, đảm bảo giao thông được xuyên suốt, rà soát, xác định các hồ chứa có khả năng mất an toàn trong mùa mưa bão song song với gia cố, cải tạo chỉnh trang các tuyến đê, kè trên địa bàn, thường xuyên nạo vét lòng mương đáy cống, thiết kế nâng cao khẩu độ và số lượng cống thoát nước, thiết kế hồ, suối cảnh quan kết hợp thoát nước.

- Tăng cường công tác phòng chống thiên tai, tìm kiếm cứu nạn; bảo đảm an toàn công trình thủy lợi; tăng cường công tác quản lý đê điều và chuẩn bị sẵn sàng hộ đê, chống lũ, bão; phòng tránh lũ quét, lũ ống, sạt lở đất trên địa bàn, Bên cạnh đó, triển khai đồng bộ công tác kiện toàn, phân công nhiệm vụ, phân công đoàn công tác phụ trách địa phương của các thành viên Ban chỉ huy PCTT&TKCN, nhằm nâng cao năng lực, chủ động hơn trong công tác phòng ngừa, ứng phó, khắc phục hậu quả thiên tai.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, tập huấn nâng cao nhận thức cho người dân về thiên tai, cách nhận biết, phòng ngừa, ứng phó thiên tai nhằm giảm thiểu tối đa các thiệt hại do thiên tai gây ra; thông tin phát thanh qua các thiết bị thông tin đại chúng, thông tin nghe nhìn đến các địa phương;...

* Đề xuất một số biện pháp phòng chống biến đổi khí hậu phát triển đô thị bền vững:

- Tăng cường giao thông công cộng, hạn chế xe cá nhân giúp hạn chế lượng khí thải phát thải ra môi trường; Khuyến cáo sử dụng nhiên liệu, năng lượng sạch, hạn chế sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

- Áp dụng phương pháp xử lý nước thải bằng công nghệ Wetland, sử dụng hệ sinh thái thực vật và vi sinh vật trong môi trường đất, bùn giúp lọc, hấp thụ và phân hủy các chất ô nhiễm có trong nước thải. Công nghệ này tiết kiệm chi phí vận hành, bảo vệ môi trường và xử lý hiệu quả các chất ô nhiễm như chất hữu cơ, nitơ, photpho và kim loại nặng. Phát triển hệ thống quản lý chất thải hiệu quả để giảm thiểu tác động đến môi trường, bao gồm tái chế và sử dụng lại vật liệu.

- Hạn chế sử dụng nhiên liệu hóa thạch và tìm kiếm các nguồn năng lượng thay thế như năng lượng mặt trời và gió, đồng thời cải thiện hiệu suất năng lượng cho tất cả các lĩnh vực.

## VIII. DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN

***a) Hạng mục các công trình dự kiến đầu tư xây dựng:***

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng mới hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng; hệ thống cấp nước, thoát nước.

- Đầu tư xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư phát triển mới để tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC_SXD
Ngày 01 tháng 8 năm 2026

***b) Danh mục ưu tiên đầu tư:***

Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình khung hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển khu đô thị cũng như đảm bảo kết nối với các khu vực lân cận.

Các công trình hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương cũng như vấn đề an sinh xã hội cho người dân.

- Các công trình thương mại dịch vụ.
- Công trình nhà ở.
- Công viên, cây xanh.
- Các trục đường chính của dự án.
- Hệ thống hạ tầng công cộng cấp đô thị có trong ranh giới lập quy hoạch.

***c) Nguồn lực thực hiện:***

- Nguồn vốn ngân sách, nguồn vốn nhà đầu tư, các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức trong và ngoài nước.

- Khai thác tốt hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài nguyên của địa phương và các nguồn khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

- Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đặc điểm của địa phương và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch.

- Huy động doanh nghiệp xây dựng công trình thương mại dịch vụ, siêu thị,....

- Các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sẽ sử dụng ngân sách nhà nước. Trong đó, dự án xây dựng khu dân cư sẽ do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Hưng Yên làm chủ đầu tư hạ tầng nhằm hình thành quỹ đất đấu giá, tạo nguồn vốn cho phát triển đô thị.

***d) Tổ chức thực hiện:***

- UBND phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Hưng Yên, các đơn vị liên quan khác công bố hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường

Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Tổ chức cắm mốc quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch được phê duyệt.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Hưng Yên phối hợp với các Phòng, ban, ngành phường và UBND phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo hướng dẫn các chủ đầu tư lập các dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

## IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

### 9.1. Kết luận.

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên được lập trên cơ sở kế thừa quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời rà soát, cập nhật các nội dung cần thiết phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

Nội dung điều chỉnh tập trung vào việc điều chỉnh ranh giới và hình học nút giao, giảm bán kính vòng xuyến, điều chỉnh khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, không thực hiện hạng mục hầm đi bộ và bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao. Các nội dung điều chỉnh này nhằm giảm thiểu ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, hạn chế phát sinh giải phóng mặt bằng, nâng cao hiệu quả đầu tư và bảo đảm tính khả thi khi triển khai dự án.

Phương án điều chỉnh không làm thay đổi tính chất chính của khu vực là nút giao thông cửa ngõ, kết hợp tổ chức giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị. Cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh cơ bản giữ ổn định theo quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ cập nhật các nội dung cục bộ để phù hợp hơn với điều kiện thực tế.

Việc lập điều chỉnh quy hoạch là cần thiết để hoàn thiện cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng, giải phóng mặt bằng, điều chỉnh dự án đầu tư và tổ chức triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định.

### 9.2. Kiến nghị.

1. Tiến hành định vị mốc giới các khu đất để quản lý đất đai. Quản lý chặt chẽ tình hình sử dụng đất và xây dựng công trình.

2. Các dự án xây dựng trong khu vực phải tuân thủ một hệ thống bản đồ đo đạc, các thông số đo đạc đều đưa về hệ đo đạc quốc gia chung.

3. Việc đầu tư thiết kế xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, kiến trúc và các công trình công cộng, nhà ở,... cần tuân thủ nghiêm ngặt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và sự quản lý xây dựng của phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo.

# PHỤC LỤC VĂN BẢN PHÁP LÝ

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ THÁI BÌNH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 3783/QĐ-UBND | *TP. Thái Bình, ngày 09 tháng 11 năm 2023* |

# QUYẾT ĐỊNH
**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình.**

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương 2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh V/v phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh về ban hành quy định phân cấp Quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình; Văn bản số 582/UBND-CTXDGT ngày 28/02/2022 của UBND tỉnh V/v triển khai thực hiện thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND;*

*Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Công văn số 71/UBND-TCKH ngày 12/01/2022 của UBND thành phố V/v tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Công văn số 229/UBND-CTXDGT ngày 19/01/2022 của UBND tỉnh V/v lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Thông báo số 354-TB/TU ngày 24/02/2022 của Tỉnh ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 của UBND thành phố về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Trên cơ sở ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 1876/SGTVT-QLCL ngày 15/11/2022 V/v ý kiến về phương án quy hoạch tổ chức giao thông tại quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh; ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 333/SXD-QHKT ngày 23/02/2023 V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố tại Tờ trình số 396/TTr-BQL ngày 07/11/2023 V/v trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình kèm hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch do đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần tư vấn xây dựng T&D Việt Nam lập; Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân về đồ án điều chỉnh quy hoạch tại các địa phương (Lần 1: Báo cáo số 55/BC-UBND ngày 28/7/2022 của UBND phường Phú Khánh, Báo cáo số 86/BC-UBND ngày 22/7/2022 của UBND phường Quang Trung, Báo cáo số 52/BC-UBND ngày 04/8/2022 của UBND phường Trần Hưng Đạo; lần 2: Báo cáo số 104/BC-UBND ngày 03/11/2023 của UBND phường Phú Khánh, Báo cáo số 171/BC-UBND ngày 27/10/2023 của UBND phường Quang Trung, Báo cáo số 79A/BC-UBND ngày 27/10/2023 của UBND phường Trần Hưng Đạo); các Báo cáo giải trình của Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng: số 226/BC-BQL ngày 14/10/2022 về tổng hợp và giải trình ý kiến cộng đồng dân cư trình ý kiến của Sở Xây dựng về đồ án điều chỉnh quy hoạch, số 178/BC-BQL ngày 27/7/2023 về trả lời ý kiến của một số công dân trú tại tổ dân phố số 6 phường Trần về điều chỉnh quy hoạch, số 59/BC-BQL ngày 09/3/2023 về giải Hưng Đạo, số 275/BC-UBND ngày 05/11/2023 về tổng hợp ý kiến tham gia bổ sung của cộng đồng dân cư về điều chỉnh quy hoạch; Báo cáo 221121.01/CV-T&D ngày 21/11/2022 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng T&D Việt Nam về giải trình ý kiến của Sở Giao thông vận tải về điều chỉnh quy hoạch nêu trên; Báo cáo thẩm định số 171/BCTĐ-QLĐT ngày 09/11/2023 của phòng Quản lý đô thị thành phố,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình với các nội dung như sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;

II. Nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch.

1. Lý do và nguyên tắc điều chỉnh:

- Lý do: Ngày 19/01/2022 UBND tỉnh có Văn bản số 229/UBND-CTXDGT V/v lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình.

- Nguyên tắc:

+ Mở rộng phạm vi nghiên cứu, quy hoạch thiết kế nút giao thông Phúc Khánh đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội, tạo điểm nhấn về cảnh quan.

+ Cải tạo, chỉnh trang một số khu dân cư lân cận đảm bảo đồng bộ kiến trúc, khớp nối hạ tầng, góp phần cải tạo diện mạo đô thị.

2. Mục tiêu, tính chất:

a. Mục tiêu:

- Mở rộng nút giao thông tăng cường năng lực thông hành, góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng trên địa bàn thành phố; tạo điểm nhấn trong cảnh quan tổng thể của thành phố.

- Tạo quỹ đất ở phục vụ tái định cư, đồng thời chỉnh trang một số khu vực lân cận đảm bảo đồng về kiến trúc cảnh quan, góp phần cải tạo diện mạo đô thị tại khu vực;

- Làm cơ sở pháp lý triển khai, quản lý dự án đầu tư xây dựng, tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế để phát triển kinh tế xã hội bền vững.

b. Tính chất: Là nút giao thông cửa ngõ được đầu tư, kết nối đồng bộ, hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật.

3. Phạm vi, ranh giới, diện tích điều chỉnh quy hoạch:

a. Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc các phường: Phú Khánh, Quang Trung, Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình;

b. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp khu công nghiệp Phúc Khánh;

- Phía Nam, phía Đông: Giáp dân cư hiện có;

- Phía Tây: Giáp đường Hùng Vương;

c. Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: 77.142,2m2.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

| STT | Tên loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | Số lô | Mật độ XD (%) | Số tầng tối đa (tầng) | HS SDĐ tối đa (lần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I** | **Đất công trình dịch vụ thương mại** | TM | **916,1** | | 80 | 6 | 4,8 | **1,19** |
| **II** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | **105** | | **5** | | **9,57** |
| 1 | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 7 | 100 | | 5 | |
| 2 | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 8 | 100 | | 5 | |
| 3 | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 8 | 90 | | 4,5 | |
| 4 | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 7 | 100 | | 5 | |
| 5 | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 6 | 100 | | 5 | |
| 6 | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 8 | 81 | | 4,1 | |
| 7 | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 16 | 100 | | 5 | |

| STT | Tên loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | Số lô | Mật độ XD (%) | Số tầng tối đa (tầng) | HS SDĐ tối đa (lần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 14 | 100 | | 5 | |
| 9 | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 12 | 100 | | 5 | |
| 10 | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 12 | 100 | | 5 | |
| 11 | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 3 | 100 | | 5 | |
| 12 | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 4 | 100 | | 5 | |
| **III** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **18.145,2** | | **5** | **1** | **0,05** | **23,52** |
| 1 | Cây xanh 1 | CX01 | 12.908,9 | | | | | |
| 2 | Cây xanh 2 | CX02 | 1.401,7 | | | | | |
| 3 | Cây xanh 3 | CX03 | 1.491,3 | | | | | |
| 4 | Cây xanh 4 | CX04 | 318,7 | | | | | |
| 5 | Cây xanh 5 | CX05 | 1.028,4 | | | | | |
| 6 | Cây xanh 6 | CX06 | 900,8 | | | | | |
| 7 | Cây xanh 7 | CX07 | 95,4 | | | | | |
| **IV** | **Mặt nước** | | **3.325,8** | | | | | **4,31** |
| 1 | Mặt nước 1 | MN01 | 741,5 | | | | | |
| 2 | Mặt nước 2 | MN02 | 823,0 | | | | | |
| 3 | Mặt nước 3 | MN03 | 1.641,9 | | | | | |
| 4 | Mặt nước 4 | MN04 | 119,4 | | | | | |
| **V** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.369,5** | | | | | **61,41** |
| 1 | Khe hạ tầng 1 | HT-1 | 207,2 | | | | | |
| 2 | Khe hạ tầng 2 | HT-2 | 41,6 | | | | | |
| 3 | Khe hạ tầng 3 | HT-3 | 421,0 | | | | | |
| 4 | Thang xuống hầm đi bộ | HT-4 | 51,1 | | | | | |
| 5 | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P1 | 302,7 | | | | | |
| 6 | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P2 | 199,3 | | | | | |
| 7 | Đường giao thông | | 46.146,6 | | | | | |
| | **TỔNG** | | **77.142,2** | | | | | **100** |

5. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch mặt bằng công trình dựa trên cơ sở bố trí các phân khu chức năng, hạng mục hợp lý và thuận lợi về giao thông, đảm bảo an toàn.

- Đảo giao thông bán kính 68m ngoài chức năng chính là phân luồng và tổ chức đường đi còn được sử dụng để thiết kế cảnh quan đẹp cho toàn bộ nút giao thông. Đảo tròn này được phân chia thành các cấp với độ cao và chức năng khác nhau; trong đảo bố trí công trình biểu tượng và các khu vực sân chơi, cảnh quan

sử dụng đa mục đích, nhằm tạo không gian cảnh quan đa dạng tại khu vực cửa ngõ, tạo ấn tượng với du khách..

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a. Quy hoạch giao thông

- Đảo giao thông: Phương án bố trí đảo giao thông hình xuyến đảm bảo chiều dài nhập tách làn, bán kính vòng đảo dự kiến là 68m.

- Bố trí từ 03 đến 05 làn xe với mặt cắt 3,5m/làn, vạch sơn an toàn giáp đảo và dải phân cách rộng 0,5m để lưu thông vòng quanh đảo và bố trí các làn rẽ phải hợp lý, thuận lợi để kết nối các dòng phương tiện lưu thông; ngoài ra còn bố trí các dải phân cách cứng và đảo tam giác kết hợp với vạch sơn phù hợp để chia tách, nhập làn, trộn dòng đảm bảo an toàn giao thông khi lưu thông trong nút.

* Các tuyến đường giao thông chính:

- Đường Lê Thánh Tông (mặt cắt 1-1): Bề rộng là 20,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m, mặt đường xe chạy rộng 10,5m.

- Đường Doãn Khuê (mặt cắt 1-1): Bề rộng là 20,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m, mặt đường xe chạy rộng 10,5m.

- Đường Trần Nhân Tông (mặt cắt 3-3): Bề rộng là 17m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m, mặt đường xe chạy rộng 7,0m.

- Đường Trần Thái Tông (mặt cắt 9-9): Bề rộng là 37,0m; vỉa hè phía Bắc rộng 3,0m, vỉa hè phía Nam rộng 5,0m; mặt đường xe chạy rộng (2x7,5)+7m; dải phân cách giữa rộng 2,0m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng 5m.

- Đường Hùng Vương (mặt cắt 12-12): Bề rộng là 24,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m; mặt đường xe chạy rộng 17m.

* Các tuyến nhánh thuộc nút giao:

- Nhánh Hùng Vương- Quang Trung (mặt cắt 5-5): Bề rộng là 29m; vỉa hè rộng 2,0m và 3,5m; mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 11,5m; dải phân cách 0,5m.

- Nhánh nút giao (mặt cắt 6-6): Bề rộng là 15,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 2,0m; mặt đường xe chạy rộng 11,5m.

- Nhánh nút giao (mặt cắt 7-7): Bề rộng là 34m; vỉa hè rộng 2,0m và 5,0m; mặt đường xe chạy chính rộng 15,0m, mặt đường gom rộng 7,0m; dải phân cách 5,0m.

- Nhánh nối Trần Thái Tông (mặt cắt 8-8): Bề rộng là 26,5m; vỉa hè rộng 2,0m và 5,0m; mặt đường xe chạy chính rộng 7,5m, mặt đường gom rộng 7,0m; dải phân cách 5,0m.

- Nhánh nút giao (mặt cắt 10-10): Bề rộng là 26m; vỉa hè mỗi bên rộng 2,0m; mặt đường xe chạy rộng 22,0m.

- Nhánh Trần Thái Tông – Hùng Vương (mặt cắt 11-11): Bề rộng là 28m; vỉa hè rộng 2,0m và 3,0m; mặt đường xe chạy chính rộng 15,0m, mặt đường gom rộng 7,5m; dải phân cách rộng 0,5m.

- Tuyến đường nội bộ khu dân cư:

+ Mặt cắt 2-2: Bề rộng từ 10m đến13m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường); lòng đường rộng 7,0m.

+ Mặt cắt 4-4: Bề rộng từ 10,2m đến 13,6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường); lòng đường rộng dao động từ 7,2m đến 7,6m.

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền dự án từ +2,4m đến +3,4m, tại các khu dân cư hiện trạng, cao độ nền được hạ thấp nhằm đảm bảo yêu cầu kết nối, thoát nước.

- Độ dốc tối thiểu là 0,4%.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống B300 đến B1000 đảm bảo tôn trọng địa hình tự nhiên tại khu vực; đồng thời cứng hóa đoạn kênh Bạch qua khu vực nút giao bằng hệ thống cống hộp có kích thước 4x(3,5x3,5m) và cứng hóa kênh Bồ Xuyên trong nút giao bằng hệ thống cống hộp kích thước 2x(3x3m) đảm bảo lưu lượng dòng chảy và cảnh quan tại khu vực.

c. Quy hoạch cấp nước: Với các tuyến ống cấp nước dịch vụ, sử dụng các tuyến ống HDPE đường kính từ DN50 trở lên. Bố trí các trụ cứu hỏa đặt cách nhau tối đa là 150m, được cấp nước bằng đường ống kích thước D110.

d. Quy hoạch thoát nước và chất thải rắn: Nước thải các khu ở, công cộng sẽ được thu theo các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của Thành phố tại khu vực.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện.

- Bố trí 2 trạm biến áp, công suất tính toán mỗi trạm khoảng 250 KVA.

- Quy hoạch toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường phố, chiếu sáng cảnh quan; bóng sử dụng bóng led tiết kiệm điện gồm bóng chiếu sáng cao áp kết hợp đèn nấm trang trí.

g. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Bao gồm hai nhóm dịch vụ cơ bản là dịch vụ băng thông hẹp truyền thống và dịch vụ băng thông rộng.

h. Quy hoạch hệ thống hành lang kỹ thuật: Hành lang kỹ thuật trên các tuyến đường giao thông được bố trí trên vỉa hè. Trên các tuyến đường trục chính được xây dựng các tuyến trục kỹ thuật dọc theo vỉa hè và tại các vị trí qua đường có bố trí hào kỹ thuật để chứa các loại dây cáp, đường ống kỹ thuật. Hào kỹ thuật được định hướng sử dụng kết cấu BTCT đúc sẵn.

i. Phần ngầm: Bố trí hầm đi bộ kết nối vòng đảo tại nút giao với khu vực lân cận.

7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Phân tích hiện trạng môi trường tự nhiên khu vực quy hoạch và các khu lân cận; đánh giá môi trường trong giai đoạn thi công dự án và giai đoạn dự án đi vào hoạt động; dự báo các nguồn ảnh hưởng chính đến môi trường;

- Đề xuất các giải pháp phòng ngừa, cải thiện môi trường, xây dựng kế hoạch quản lý, giám sát tác động môi trường (quan trắc môi trường).

8. Quy định quản lý theo điều chỉnh quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố tổ chức hoàn thiện đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình theo các nội dung được phê duyệt, có xác nhận của phòng Quản lý đô thị làm cơ sở để lưu trữ hồ sơ, quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch; đồng thời phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng các phòng: Tài chính- Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường thành phố; Giám đốc Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố; Chủ tịch UBND các phường: Phú Khánh, Trần Hưng Đạo, Quang Trung và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT.

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

**Nguyễn Anh Tuấn**

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH HƯNG YÊN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 3998 /UBND-KT1<br>V/v thực hiện Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc | *Hưng Yên, ngày 25 tháng 12 năm 2025* |

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất số 2;
- Ủy ban nhân dân các phường: Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Báo cáo số 416/BC-SXD ngày 24/11/2025 và Báo cáo số 497/BC-SXD ngày 12/12/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc *(có các văn bản và biên bản cuộc họp gửi kèm theo)*.

Về việc này, Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo:

1. Đồng ý chủ trương, cho phép điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi làm cơ sở điều chỉnh thiết kế Dự án Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc (thành phố Thái Bình cũ) với các nội dung chính như sau:

- Điều chỉnh phạm vi đất thu hồi của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt - Nhật để giảm ảnh hưởng đến Trung tâm Thương mại Go và vuốt nối với Dự án Xe tơ đã thực hiện (theo Biên bản cuộc họp ngày 11/11/2025 của Sở Xây dựng).

- Điều chỉnh giảm bán kính đảo xuyến dạng hình tròn từ R=68m thành R=64m, đồng thời dịch chuyển tim đảo xuyến về phía đường Quang Trung khoảng 4,5m đảm bảo phù hợp với hiện trạng các đường nhánh và ít ảnh hưởng đến phạm vi đất xây dựng khu Trung tâm Thương mại Go.

- Không thực hiện hạng mục hầm chui đi bộ qua đường trong phạm vi nút giao.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao bảo đảm sự kết nối đồng bộ hạ tầng sau khi dự án đưa vào sử dụng và một số nội dung khác có liên quan.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đảm bảo phù hợp với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 và 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; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày **30/12/2025.**

3. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2 (chủ đầu tư dự án) căn cứ chức năng, nhiệm vụ thẩm quyền được giao thực hiện điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án nút giao thông Phúc Khánh trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

4. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất số 2, Công ty Cổ phần Bất động sản Việt - Nhật có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2 (chủ đầu tư dự án) trong việc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao, đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện dự án./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Công Thương;
- UBND phường Trần Lãm;
- CTCP Bất động sản Việt - Nhật;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1 Đ.T.A

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
25/12/2025 17:10:37

**Lại Văn Hoàn**

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH HƯNG YÊN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 4084/UBND-KT1<br>V/v điều chỉnh quy hoạch dự án Nút giao thông Phúc Khánh, tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc | *Hưng Yên, ngày 30 tháng 12 năm 2025* |

Kính gửi:

- Các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2;
- Ủy ban nhân dân các phường: Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Báo cáo số 552/BC-SXD ngày 29/12/2025 của sở Xây dựng về việc điều chỉnh quy hoạch dự án Nút giao thông Phúc Khánh, tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc.

Về việc này, Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Nội dung điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025.

- Ủy ban nhân dân các phường: Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 trong việc tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật./.

*(Kèm theo Báo cáo số 552/BC-SXD ngày 29/12/2025 của sở Xây dựng).*

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1 Việt

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
30/12/2025 11:18:28

**Lại Văn Hoàn**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH HƯNG YÊN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 1295 /QĐ-UBND | *Hưng Yên, ngày 09 tháng 4 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên**

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ 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;*

*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; 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 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch; 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; 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; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh - thành phố Thái Bình; Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình; Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư dự án Nút giao thông Phúc Khánh cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2;*

*Căn cứ Báo cáo số 262/BC-SXD ngày 06/4/2026 của sở Xây dựng về kết quả thẩm định Nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tại Tờ trình số 43/TTr-BQLDA2 ngày 07/4/2026 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên với nội dung như sau:

**I. Nhiệm vụ quy hoạch**

**1. Tên quy hoạch:**

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

**2. Mục tiêu của việc điều chỉnh quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt: Quy hoạch chung thành phố Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 21/6/2023; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

- Theo nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 về việc thực hiện dự án Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai, quản lý dự án đầu tư xây dựng.

**3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:** Là nút giao giữa các tuyến đường chính đô thị, áp dụng hình thức nút giao thông cùng mức; được đầu tư, kết nối đồng bộ, hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật.

**4. Phạm vi và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch**

a) Phạm vi

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch điều chỉnh thuộc ranh giới hành chính của phường Vũ Phúc, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

b) Ranh giới lập quy hoạch

Nút giao thông Phúc Khánh nằm trên địa bàn phường Vũ Phúc, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên. Vị trí nút:

- Phía Đông: Giáp đất dân cư hiện có và đường Quang Trung.
- Phía Tây: Giáp đường Hùng Vương.
- Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Phúc Khánh, đường Trần Thái Tông
- Phía Nam: Giáp đất dân cư hiện có, đường Doãn Khuê.

c) Quy mô diện tích:

- Quy mô theo quy hoạch đã được phê duyệt: 77.142,2m$^2$;

- Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 76.200m$^2$.

**5. Yêu cầu về chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và nội dung nghiên cứu:** Thống nhất với Báo cáo kết quả thẩm định số 262/BC-SXD ngày 06/4/2026 của sở Xây dựng và Tờ trình số 43/TTr-BQLDA2 ngày 07/4/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02.

**II. Dự toán lập điều chỉnh quy hoạch: 215.699.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai trăm mười lăm triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng).*

**Điều 2.** Căn cứ nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 nêu trên, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, trình sở Xây dựng thẩm định, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Sở Xây dựng, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các số liệu, nội dung trong báo cáo thẩm định, hồ sơ trình phê duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02; Chủ tịch UBND phường: Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1 Việt.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
09/04/2026 15:11:53

**Lại Văn Hoàn**

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

# BIÊN BẢN

**V/v Niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 và văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tiến hành lấy ý kiến tham gia về đồ án này.

Hôm nay, ngày 15/5/2026, tại Trụ sở UBND phường Vũ Phúc.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Nguyễn Văn Nuôi — Phó Giám đốc Ban
- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA

**2. Đại diện UBND phường Vũ Phúc**

- Ông: Vũ Tuấn Long — Chức vụ: Phó chủ tịch
- Ông: Hoàng Viết Dương — Chức vụ: Trưởng phòng KTHT

**3. Đại diện UBMTTQ Việt Nam phường Vũ Phúc**

- Ông (Bà): Nguyễn Thanh Tùng — Chức vụ: Chủ tịch
- Ông (Bà): ..... — Chức vụ: .....

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc niêm yết công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan;

Tài liệu niêm yết gồm: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh ( bản vẽ điều chỉnh Quy hoạch, Thuyết minh);

Thời gian niêm yết từ ngày 15/5/2026.

Địa điểm niêm yết: Tại trụ sở HĐND UBND phường.

Biên bản được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 | Đ.D ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VŨ PHÚC | ĐẠI UBMTTQ VIỆT NAM PHƯỜNG VŨ PHÚC |
|---|---|---|
| KT.GIÁM ĐỐC<br>PHÓ GIÁM ĐỐC<br>Nguyễn Văn Nuôi | KT. CHỦ TỊCH<br>PHÓ CHỦ TỊCH<br>Vũ Tuấn Long | CHỦ TỊCH<br>Nguyễn Thanh Tùng |

| | |
|---|---|
| UBND TỈNH HƯNG YÊN<br>**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN**<br>**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 292/BC-BQLDA2 | *Hưng Yên, ngày 19 tháng 6 năm 2026* |

# BÁO CÁO

**Về việc tiếp thu, giải trình kết quả lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước và cộng đồng khu dân cư về Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên**

Kính gửi: Sở Xây dựng

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch và xin ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước, cộng đồng dân cư. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trân trọng báo cáo Sở Xây dựng việc tiếp thu và giải trình các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị như sau:

**I. Về việc lấy ý kiến tham gia các cơ quan quản lý Nhà nước của đơn vị tổ chức lập quy hoạch điều chỉnh**

Ngày 14/5/2026, sau khi tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã có Văn bản số 445/BQLDA2-KHTH gửi các cơ quan quản lý Nhà nước xin ý kiến tham gia.

1. Ý kiến tham gia vào nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh của các đơn vị quản lý Nhà nước cụ thể như sau:

1.1. Sở Xây dựng tham gia ý kiến tại Văn bản số 2739/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2026, các ý kiến tham gia cụ thể gồm:

*"Về thuyết minh:*

*+ Chưa thể hiện được các nội dung điều chỉnh, kết quả điều chỉnh so với nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.*

*+ Mục 6.1 Quy hoạch mạng lưới giao thông: Phương án bố trí đảo giao thông hình xuyến có đủ chiều dài đoạn trộn dòng, bán kính đảo R=68m. Tại văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã đồng ý chủ trương "Điều chỉnh giảm bán kính đảo xuyến dạng hình tròn từ R=68m thành R=64m...", đề nghị xem xét điều chỉnh.*

*- Về phương án, bản vẽ quy hoạch:*

*+ Theo phương án quy hoạch điều chỉnh, nhánh từ nút giao ra đường Trần Thái Tông có bề rộng B=7,5m bằng với mặt đường hiện trạng. Đề nghị xem xét, nghiên cứu mở rộng thêm tối thiểu 01 làn (thu hẹp đảo tam giác) để các phương tiện từ nút ra nhánh được đảm bảo vì đây là nhánh giao thông chính.*

*+ Đối với bề rộng các mặt cắt đường xung quanh vòng xuyến, đề nghị lựa chọn số làn xe, bề rộng làn xe có tính toán độ mở rộng làn đường trong đường cong phù hợp với tiêu chuẩn TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế, TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.*

*+ Mặt cắt 6-6 trong thuyết minh chưa thống nhất với bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các vị trí có mặt cắt 6-6 trên bản vẽ có bề rộng khác nhau, đề nghị thống nhất cùng bề rộng tại các vị trí trong nút giao và thuyết minh thiết kế. Mặt cắt 5-5 chưa thống nhất bề rộng giữa mặt cắt ngang điển hình và mặt cắt trên bản vẽ giao thông, đề nghị điều chỉnh cho phù hợp.*

*+ Đối với khu vực giao giữa vòng xuyến và đường Quang Trung, đường Chu Văn An phương án tổ chức giao thông không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình (trước sáp nhập). Tuy nhiên qua xem xét thực tế, lưu lượng phương tiện giao thông tại vị trí nêu trên rất lớn đặc biệt vào giờ cao điểm, thường xuyên xảy ra tai nạn giao thông. Đề nghị nghiên cứu kỹ và tìm phương án tối ưu hơn để bảo đảm an toàn giao thông; tham vấn Phòng cảnh sát giao thông về phương án tổ chức giao thông tại vị trí này."*

1.2. Sở Tài chính tham gia ý kiến tại Văn bản số 3002/STC-KTXH ngày 01/6/2026, các ý kiến tham gia cụ thể gồm:

*"Đề nghị Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát, làm rõ về tốc độ chung trong nút giao tại mục "Các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản của nút giao" tại trang 19 và mục "thiết kế nút giao thông" tại trang 30 (trong báo cáo trình phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xác định "Tốc độ chung trong nút là 40km/h"; trong đồ án lập đưa ra là "50km/h" – trang 19, "40km/h" – trang 30).*

*- Về bán kính đảo xuyến: Đề nghị thống nhất bán kính đảo xuyến là 64m theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 (tại trang 30, mục b xác định bán kính đảo R=68m)"*

1.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến tại Văn bản số 3487/SNNMT-QHKH ngày 29/05/2026, các ý kiến tham gia cụ thể gồm:

*"Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 tỉnh căn cứ ý kiến tham gia của phường Trần Hưng Đạo, phường Vũ Phúc và các đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan và các quy định chuyên ngành để hoàn thiện đồ án; đồng thời cần rà soát bảo đảm các tiêu chuẩn định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành về*

*xây dựng, hành lang bảo vệ các công trình có liên quan (đường giao thông, công trình thủy lợi...), rà soát bảo đảm không chồng lấn với các dự án khác, không hình thành diện tích đất xen kẹp giữa các khu quy hoạch và công trình hiện có, cập nhật dữ liệu địa chính đất đai để thống nhất, đồng bộ "*

1.4. UBND phường Vũ Phúc tham gia ý kiến tại Văn bản số 786/UBND-KTHTĐT ngày 27/05/2026, các ý kiến tham gia cụ thể gồm:

*"Đề nghị Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2 nghiên cứu, điều chỉnh một số nội dung, cụ thể:*

*+ Cập nhật diện tích các ô đất ở thuộc khu trường tiểu học Phú Khánh cũ và khu đất Công ty cổ phần xe tơ cũ (các khu đất này đã hoàn thành đầu tư hệ thống hạ tầng cơ sở);*

*+ Điều chỉnh bán kính cong vỉa hè tại một số ô đất đảm bảo thuận lợi trong lưu thông (như: Tại ô đất CX-3 theo hướng từ Doãn Khuê ra Quang Trung, tại ô đất CX-5 từ ngõ 164 ra vòng đảo, ...);*

*+ Bổ sung đường nội bộ trong đảo xuyến để đậu đỗ xe chuyên dụng phục vụ duy tu sửa chữa, thay thế hệ thống hạ tầng (điện chiếu sáng,...) và chăm sóc cây xanh trong phạm vi đảo xuyến."*

1.5. UBND phường Trần Hưng Đạo thống nhất với nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch tại Văn bản số 815/UBND-KTHTĐT ngày 10/06/2026.

1.6. Công ty Cổ phần Bất động sản Việt - Nhật ghi nhận và cơ bản đồng ý với phương án điều chỉnh vòng xuyến tại Văn bản số 0106/2026-TBH ngày 01/6/2026.

2. Trên cơ sở các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, nghiên cứu tiếp thu hoàn thiện đồ án.

*(Có Phụ lục giải trình chi tiết kèm theo)*

**II. Về việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan về Đồ án điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên**

Ngày 14/5/2026, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã có Văn bản số 446/BQLDA2-KHTH, đồng thời phối hợp với UBND các phường Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc thực hiện đầy đủ các quy trình, thủ tục và tổ chức lấy ý kiến của các cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan, cụ thể như sau:

- Niêm yết, công khai Đồ án điều chỉnh quy hoạch nút giao tại trụ sở UBND phường Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc. Đồng thời cũng thông báo rộng rãi các nội dung liên quan đến Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên thông qua hệ thống truyền thanh phường.

- Tuyên truyền, giải thích về chủ trương, nội dung liên quan đến Đồ án lập điều chỉnh Quy hoạch được niêm yết.

- Lập hòm phiếu và cử người phát phiếu lấy ý kiến cho các đại diện cộng đồng dân cư có liên quan. Kết thúc thời gian lấy ý kiến 100% người dân đều đồng thuận và nhất trí cao về Đồ án lập điều chỉnh Quy hoạch được niêm yết, kết quả cụ thể như sau:

+ UBND phường Trần Hưng Đạo: Ngày 15/5/2026, các bên có liên quan đã có biên bản niêm yết công khai lấy ý kiến về Đồ án lập điều chỉnh Quy hoạch.

Hết thời gian tham gia ý kiến, ngày 04/6/2026 các bên đã có biên bản xác nhận hoàn thành việc niêm yết công khai xin ý kiến. Kết quả, số phiếu tham gia ý kiến phát ra, thu về có 39/39 phiếu đồng ý.

+ UBND phường Vũ Phúc: Ngày 15/5/2026, các bên có liên quan đã có biên bản niêm yết công khai lấy ý kiến về Đồ án lập điều chỉnh Quy hoạch.

Hết thời gian tham gia ý kiến, ngày 06/6/2026 các bên đã có biên bản xác nhận hoàn thành việc niêm yết công khai xin ý kiến. Kết quả, số phiếu tham gia ý kiến phát ra, thu về có 65/65 phiếu đồng ý.

*(Có Hồ sơ kết quả xin ý kiến kèm theo).*

Trên đây là Báo cáo về việc lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước và cộng đồng khu dân cư về Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trân trọng báo cáo./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Giám đốc Ban (để báo cáo);
- Lưu: VT, KHTH.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02

**Nguyễn Trọng Vĩnh**

# PHỤ LỤC GIẢI TRÌNH Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC CƠ QUAN ĐƠN VỊ

*(Kèm theo Báo cáo số 292 /BC-BQLDA2 ngày 19/6/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02)*

| Ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị | Ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn |
|---|---|
| **I. Sở Xây dựng tham gia ý kiến tại Văn bản số 2739/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2026** | |
| 1. Về thuyết minh: Chưa thể hiện được các nội dung điều chỉnh, kết quả điều chỉnh so với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và bổ sung vào thuyết minh một mục riêng so sánh nội dung điều chỉnh với quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023, làm rõ các nội dung giữ nguyên, nội dung điều chỉnh và lý do điều chỉnh. |
| 2. Bán kính đảo xuyến: Mục 6.1 thể hiện R=68m, đề nghị điều chỉnh thành R=64m theo Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025. | Đã điều chỉnh bán kính đảo xuyến thành R=64m trên toàn bộ hồ sơ thuyết minh và bản vẽ (cùng nội dung tiếp thu tại Ý kiến I.2 ở trên). |
| 3. Nhánh từ nút ra đường Trần Thái Tông có B=7,5m bằng với mặt đường hiện trạng, đề nghị nghiên cứu mở rộng tối thiểu 01 làn (thu hẹp đảo tam giác) để đảm bảo lưu thông. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và nghiên cứu phương án: bổ sung 01 làn xe rộng 3,75m, giảm bề rộng giải phân cách từ 5m xuống 1,0m. Phương án này có ưu điểm thoát nhanh được dòng xe ra khỏi nút giao nhưng không đồng bộ với hiện trạng đường Trần Thái Tông. Các chỉ tiêu mặt cắt, bán kính bó vỉa, tổ chức làn xe được cập nhật đồng bộ trong thuyết minh và bản vẽ QH-05. |
| 4. Bề rộng các mặt cắt đường xung quanh vòng xuyến: đề nghị lựa chọn số làn xe, bề rộng làn xe có tính toán độ mở rộng làn đường trong đường cong theo TCVN 4054:2005 và TCVN 13592:2022. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát bề rộng làn đường tuân thủ theo TCVN 4054:2005 và TCVN 13592:2022. |
| 5. Mặt cắt 6-6 chưa thống nhất giữa thuyết minh và bản vẽ quy hoạch; mặt cắt 5-5 chưa thống nhất bề rộng giữa mặt cắt ngang điển hình và bản vẽ. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát bề rộng các làn đường khớp bản vẽ và thuyết minh, và chỉnh sửa để thống nhất giữa bản vẽ và thuyết minh. |
| 6. Khu vực giao giữa vòng xuyến và đường Quang Trung, đường Chu Văn An: lưu lượng giao thông lớn, thường xuyên xảy ra tai nạn. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát tổ chức giao thông tại khu vực giao giữa vòng xuyến với đường Quang Trung và đường Chu Văn An. Hồ sơ điều |

| | |
|---|---|
| | chỉnh đã cập nhật bán kính đảo xuyến R=64m, tổ chức lại các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối, chỉ giới giao thông và hệ thống an toàn giao thông nhằm giảm xung đột, tăng khả năng quan sát và bảo đảm điều kiện lưu thông trong khu vực nút giao. Các nội dung cụ thể được thể hiện tại bản vẽ QH-05. |
| 7. Về trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ: Đảm bảo lấy ý kiến theo Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; tuân thủ NĐ 145/2025/NĐ-CP, NĐ 178/2025/NĐ-CP (sửa đổi bởi NĐ 34/2026/NĐ-CP); thành phần hồ sơ theo TT 16/2025/TT-BXD (sửa đổi bởi TT 43/2025/TT-BXD). | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đảm bảo:<br>- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cơ quan có liên quan được thực hiện đầy đủ theo Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;<br>- Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tuân thủ NĐ 145/2025/NĐ-CP, NĐ 178/2025/NĐ-CP (sửa đổi bởi NĐ 34/2026/NĐ-CP);<br>- Thành phần, nội dung hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh theo TT 16/2025/TT-BXD (sửa đổi bởi TT 43/2025/TT-BXD). |
| **II. Sở Tài chính tham gia ý kiến tại Văn bản số 3002/STC-KTXH ngày 01/6/2026** | |
| 1. Rà soát, làm rõ về tốc độ chung trong nút: tại trang 19 ghi "50km/h", tại trang 30 ghi "40km/h" – không thống nhất với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã phê duyệt (40km/h). | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát, thống nhất tốc độ chung trong nút là 40km/h theo đúng Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh. |
| 2. Thống nhất bán kính đảo xuyến là R=64m theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 (trong đồ án đang ghi R=68m tại trang 30, mục b). | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã điều chỉnh bán kính đảo xuyến từ R=68m xuống R=64m theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025. Tất cả các trang thuyết minh, bản vẽ có liên quan được cập nhật đồng bộ. |
| **III. Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến tại Văn bản số 3487/SNNMT-QHKH ngày 29/5/2026** | |
| Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 tỉnh căn cứ ý kiến tham gia của phường Trần Hưng Đạo, phường Vũ Phúc và các đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan và các quy định chuyên ngành để hoàn thiện đồ án; đồng thời cần rà soát bảo đảm các tiêu chuẩn định mức kinh tế kỹ thuật | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát các nội dung liên quan đến tiêu chuẩn, định mức kỹ thuật chuyên ngành, hành lang bảo vệ công trình giao thông, công trình thủy lợi, hệ thống sông, kênh, mương hiện hữu và dữ liệu địa chính đất đai. Hồ sơ điều chỉnh bảo |

| | |
|---|---|
| chuyên ngành về xây dựng, hành lang bảo vệ các công trình có liên quan (đường giao thông, công trình thủy lợi...), rà soát bảo đảm không chồng lấn với các dự án khác, không hình thành diện tích đất xen kẹp giữa các khu quy hoạch và công trình hiện có, cập nhật dữ liệu địa chính đất đai để thống nhất, đồng bộ | đảm không chồng lấn với các dự án khác, không hình thành diện tích đất xen kẹp bất hợp lý và khớp nối với hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực. |
| **IV. UBND phường Vũ Phúc tham giá ý kiến tại Văn bản số 786/UBND-KTHTĐT ngày 27/5/2026** | |
| 1. Cập nhật diện tích các ô đất ở thuộc khu trường tiểu học Phú Khánh cũ và khu đất Công ty cổ phần xe tơ cũ (các khu đất đã hoàn thành đầu tư hệ thống hạ tầng cơ sở). | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã cập nhật diện tích các ô đất ở thuộc khu trường tiểu học Phú Khánh cũ và khu đất Công ty cổ phần xe tơ cũ theo hiện trạng đầu tư hạ tầng cơ sở đã hoàn thành. |
| 2. Điều chỉnh bán kính cong vỉa hè tại một số ô đất đảm bảo thuận lợi trong lưu thông (ô đất CX-3 hướng từ Doãn Khuê ra Quang Trung; ô đất CX-5 từ ngõ 164 ra vòng đảo...). | Đơn vị tư vấn tiếp thu và điều chỉnh tăng bán kính bó vỉa đường giao thông vị trí tiếp giáp ô đất CX-03.<br>Bán kính bó vỉa tại ngõ 164 ra đảo giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt ( R=6m) là phù hợp với bề rộng vỉa hè B=5m tại vị trí này. |
| 3. Bổ sung đường nội bộ trong đảo xuyến để đậu đỗ xe chuyên dụng phục vụ duy tu sửa chữa, thay thế hệ thống hạ tầng (điện chiếu sáng,...) và chăm sóc cây xanh trong phạm vi đảo xuyến. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và bổ sung tuyến đường nội bộ trong phạm vi đảo xuyến để phục vụ xe chuyên dụng duy tu, sửa chữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng và chăm sóc cây xanh. Nội dung này được cập nhật đồng bộ trên bản vẽ giao thông, tổ chức không gian cảnh quan và các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật liên quan, bảo đảm phù hợp với tổ chức giao thông và cảnh quan nút giao. |

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN**<br>**BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT - NHẬT** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 0106./2026-TBH | *Hà Nội, ngày 01 tháng 06 năm 2026* |

***Kính gửi:*** **Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02**

Công ty Cổ phần Bất động sản Việt-Nhật (“**Công ty Việt Nhật**”) xin gửi tới Quý Ban lời chào trân trọng.

Công ty Việt Nhật xin đề cập lại về việc trước đó đã nhận được Thông báo số 4454/TB-UBND ngày 24/12/2024 của UBND Thành phố Thái Bình về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Nút giao thông Phúc Khánh, Thành phố Thái Bình, theo đó dự kiến sẽ thu hồi một phần diện tích đất thuộc Trung tâm thương mại GO! Thái Bình do Công ty Việt Nhật quản lý để phục vụ Dự án quy hoạch Nút giao thông Phúc Khánh.

Công ty Việt Nhật xin trân trọng cảm ơn Quý Ban đã gửi Công văn số 445/BQLDA2-KHTH ngày 14/05/2026 kèm theo các hồ sơ đính kèm gồm: Thuyết minh tổng hợp và các bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để Công ty nghiên cứu và cho ý kiến trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch do Quý Ban cung cấp, Công ty Việt Nhật ghi nhận và cơ bản đồng ý với phương án điều chỉnh vòng xuyến theo hồ sơ hiện tại. Theo phương án điều chỉnh này, phần diện tích dự kiến ảnh hưởng đến Trung tâm Thương mại GO! Thái Bình được giảm xuống còn khoảng 137,6 m² tại khu vực giáp vỉa hè gần VNVC.

Tuy nhiên, để có cơ sở chủ động phối hợp và bố trí kế hoạch vận hành phù hợp tại Trung tâm Thương mại GO! Thái Bình trong quá trình triển khai dự án, Công ty Việt Nhật kính đề nghị Quý Ban chia sẻ thêm thông tin về dự kiến tiến độ thực hiện Dự án Nút giao thông Phúc Khánh, bao gồm kế hoạch thi công và thời gian triển khai hạng mục điều chỉnh/mở rộng vòng xuyến theo phương án quy hoạch hiện tại.

Mọi thông tin có liên quan, kính đề nghị Quý Ban liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ sau:

***Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Việt - Nhật tại Thái Bình***
*Địa chỉ:* *Trung tâm Thương mại GO! Thái Bình, đường Trần Thái Tông, Tổ 1, Phường Vũ Phúc, Tỉnh Hưng Yên*
*Người nhận:* *Phan Hải Nam - Quản lý vận hành TTTM GO! Thái Bình*
*Điện thoại:* *0904 882 999*

Công ty Việt Nhật rất mong tiếp tục nhận được sự hỗ trợ của Quý Ban đối với dự án Trung tâm Thương mại GO! Thái Bình, và sớm nhận được phản hồi của Quý Ban đối với đề xuất trên đây.

Trân trọng cảm ơn.

**T/M. CÔNG TY CỔ PHẦN**
**BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT – NHẬT**

**GREGORY FAUVET**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 816 /UBND-KTHTĐT | *P. Trần Hưng Đạo, ngày 10 tháng 6 năm 2026* |
| V/v tổng hợp kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút Giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. | |

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 2
ĐẾN Số: 2748
Ngày: 10/6/2026
Chuyển:
Số và ký hiệu HS:

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 và Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc và Văn bản số 446/BQLDA2-KHTH ngày 14/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 về việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yền.

UBND phường Trần Hưng Đạo đã phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02, đơn vị Tư vấn lập quy hoạch tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc. Hết thời gian niêm yết công khai tại Trụ sở UBND phường và tổ dân phố có liên quan có 39 ý kiến tham gia bằng phiếu, cụ thể như sau:

- Số phiếu đồng ý: 39 phiếu;
- Số phiếu không đồng ý: 0 phiếu;
- Số phiếu có ý kiến khác: 0 phiếu;
- Về nội dung các ý kiến khác: Không có

Trên đây là kết quả lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 triển khai các bước tiếp theo./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đỗ Chỉnh**

| | |
|---|---|
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**<br>**PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 815 /UBND-KTHTĐT<br>V/v tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. | *P. Trần Hưng Đạo, ngày 10 tháng 6 năm 2026* |

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 2
ĐẾN Số: 2749
Ngày: 10/6/2026
Chuyển:.....
Số và ký hiệu HS:.....

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2.

Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo nhận được Công văn số 445/BQLDA2-KHTH ngày 14/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 về việc tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 cung cấp, UBND phường Trần Hưng Đạo thống nhất với nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc trên.

Trên đây là ý kiến tham gia của UBND phường Trần Hưng Đạo, đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tổng hợp./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đỗ Chỉnh**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

# BIÊN BẢN

**V/v Kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Hôm nay, vào lúc 17 giờ 00 ngày 09/6/2026, tại Trụ sở UBND phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Nguyễn Văn Nuôi — Phó Giám đốc Ban
- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA

**2. Đại diện UBND phường Trần Hưng Đạo**

- Ông: Nguyễn Đỗ Chỉnh — Chức vụ: Phó Chủ tịch

**2.1 Đại diện phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường**

- Bà: Phạm Thanh Hường — Chức vụ: Q. Trưởng phòng
- Ông: Vũ Đức Giáp — Chức vụ: Chuyên viên

**2.2 Đại diện Văn phòng UBND, HĐND phường**

- Ông: Trần Văn Hải — Chức vụ: Chánh văn phòng

**3. Đại diện UBMTTQ Việt Nam phường Trần Hưng Đạo**

- Ông: Trịnh Đăng Tuấn — Chức vụ: Chủ tịch

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc kết thúc niêm yết công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Thời gian kết thúc niêm yết: Từ 17 giờ 00 ngày 09/6/2026.

Biên bản được thông qua và lập thành 05 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| | | |
|---|---|---|
| **Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02** | **Đ.D ỦY BAN NHÂN DÂN P.TRẦN HƯNG ĐẠO** | **ĐẠI DIỆN UBMTTQ VIỆT NAM PHƯỜNG** |
| KT.GIÁM ĐỐC<br>PHÓ GIÁM ĐỐC<br>Nguyễn Văn Nuôi | KT CHỦ TỊCH<br>PHÓ CHỦ TỊCH<br>Nguyễn [illegible] | CHỦ TỊCH<br>Trịnh Đăng Tuấn |
| **Đ.D PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ P.TRẦN HƯNG ĐẠO** | | **Đ.D VĂN PHÒNG UBND, HĐND P.TRẦN HƯNG ĐẠO** |
| TRƯỞNG PHÒNG<br>Phạm Thanh Hường | | CHÁNH VĂN PHÒNG<br>Trần Văn Hải |

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

# BIÊN BẢN

**V/v Niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 và văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và tiến hành lấy ý kiến tham gia về đồ án này.

Hôm nay, ngày 15/5/2026, tại Trụ sở UBND phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Nguyễn Văn Nuôi — Phó Giám đốc Ban
- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA
- Ông: Vũ Đình Huỳnh — Thành viên ban ĐHDA

**2. Đại diện UBND phường Trần Hưng Đạo**

- Ông: Nguyễn Đỗ Chỉnh — Chức vụ: Phó Chủ tịch

**2.1 Đại diện phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị**

- Bà: Phạm Thanh Hường — Chức vụ: Q. Trưởng phòng
- Ông: Vũ Đức Giáp — Chức vụ: Chuyên viên

**2.2 Đại diện Văn phòng UBND, HĐND**

- Ông: Trần Văn Hải — Chức vụ: Chánh Văn phòng
- Ông: ..... — Chức vụ: .....

**3. Đại diện UBMTTQ Việt Nam phường Trần Hưng Đạo**

- Ông: Trịnh Đăng Tuấn — Chức vụ: Chủ tịch
- Ông (Bà): ..... — Chức vụ: .....

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Tài liệu niêm yết gồm: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

Thời gian niêm yết từ ngày 15/5/2026 đến 04/6/2026.

Biên bản được lập thành 05 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| | | |
|---|---|---|
| **Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02** | **Đ.D ỦY BAN NHÂN DÂN P.TRẦN HƯNG ĐẠO** | **ĐẠI DIỆN UBMTTQ VIỆT NAM PHƯỜNG** |
| KT.GIÁM ĐỐC<br>PHÓ GIÁM ĐỐC<br>*Nguyễn Văn Nuôi* | KT CHỦ TỊCH<br>PHÓ CHỦ TỊCH<br>*Nguyễn Đỗ Chỉnh* | CHỦ TỊCH<br>*Trịnh Đăng Tuấn* |
| **Đ.D PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ P.TRẦN HƯNG ĐẠO** | | **Đ.D VĂN PHÒNG UBND, HĐND P.TRẦN HƯNG ĐẠO** |
| TRƯỞNG PHÒNG<br>*Phạm Thanh Hường* | | CHÁNH VĂN PHÒNG<br>*Trần Văn Hải* |

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

# BIÊN BẢN

**V/v Kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Hôm nay, ngày 04 /6/2026, tại Hội trường tổ dân phố số 6, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA
- Ông: Vũ Đình Huỳnh — Thành viên ban ĐHDA

**2. Đại diện phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Trần Hưng Đạo**

- Bà: Phạm Thanh Hường — Chức vụ: Q. Trưởng phòng
- Ông: Vũ Đức Giáp — Chức vụ: Chuyên viên

**3 Đại diện Tổ dân phố số 6, phường Trần Hưng Đạo**

- Ông: Nguyễn Công Hảo — Chức vụ: Tổ phó
- Ông: ..... — Chức vụ: .....

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc kết thúc niêm yết công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Thời gian kết thúc niêm yết: Từ 17 giờ 30 ngày 04/6/2026.

Biên bản được thông qua và lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 | Đ.D PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG | ĐẠI DIỆN TỔ DÂN PHỐ |
|---|---|---|
| Trần Trọng Nam | Vũ Đức Giáp | Tổ phó<br>Nguyễn Công Hảo |

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

# BIÊN BẢN

**V/v Niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 và văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và tiến hành lấy ý kiến tham gia về đồ án này.

Hôm nay, ngày 15/5/2026, tại Hội trường tổ dân phố số 6, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA

**2. Đại diện phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Trần Hưng Đạo**

- Bà: Phạm Thanh Hường — Chức vụ: Q. Trưởng phòng
- Ông: Vũ Đức Giáp — Chức vụ: Chuyên viên

**3 Đại diện Tổ dân phố số 6, phường Trần Hưng Đạo**

- Ông: ..... — Chức vụ: .....
- Ông: ..... — Chức vụ: .....

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Tài liệu niêm yết gồm: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

Thời gian niêm yết từ ngày 15/5/2026 đến 04/6/2026.

Biên bản được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 | Đ.D PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG | ĐẠI DIỆN TỔ DÂN PHỐ |
|---|---|---|
| Trần Trọng Nam | Võ Thu Giang | Tổ phó<br>Nguyễn Sang Khá |

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

# BIÊN BẢN

**V/v Kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Hôm nay, vào ngày 6/6/2026, tại Trụ sở UBND phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Nguyễn Văn Nuôi — Phó Giám đốc Ban
- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA
- Ông: Vũ Đình Huỳnh — Thành viên ban ĐHDA

**2. Đại diện UBND phường Vũ Phúc**

- Ông: Vũ Tuấn Long — Chức vụ: Phó chủ tịch
- Ông: Hoàng Viết Dương — Chức vụ: Trưởng phòng KTHT

**3. Đại diện UBMTTQ Việt Nam phường Vũ Phúc**

- Ông (Bà): Nguyễn Thanh Tùng Chức vụ: Chủ tịch
- Ông (Bà): ..... Chức vụ: .....

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc kết thúc niêm yết công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Thời gian kết thúc niêm yết: 06/6/2026.

Địa điểm niêm yết: Tại trụ sở HĐND UBND phường.

Kết quả niêm yết: trong thời gian niêm yết tại trụ sở có 10 ý kiến tham gia đều đồng ý với phương án điều chỉnh quy hoạch.

Biên bản được thông qua và lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 | Đ.D ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VŨ PHÚC | ĐẠI UBMTTQ VIỆT NAM PHƯỜNG VŨ PHÚC |
|---|---|---|
| KT.GIÁM ĐỐC<br>PHÓ GIÁM ĐỐC<br>Nguyễn Văn Nuôi | KT. CHỦ TỊCH<br>PHÓ CHỦ TỊCH<br>Vũ Tuấn Long | CHỦ TỊCH<br>Nguyễn Thanh Tùng |

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

# BIÊN BẢN

**V/v Niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 và văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và tiến hành lấy ý kiến tham gia về đồ án này.

Hôm nay, ngày 15/5/2026, tại Hội trường tổ dân phố số , phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA
- Ông: Vũ Đình Huỳnh — Thành viên ban ĐHDA

**2. Đại diện phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Vũ Phúc**

- Ông: Đỗ Thanh Công — Chức vụ: Chuyên viên
- Ông: ..... — Chức vụ: .....

**3 Đại diện Tổ dân phố số**

- Ông: Nhâm Văn Thắm — Chức vụ: Tổ trưởng tổ 1
- Ông: Lưu Bá Toàn — Chức vụ: Tổ trưởng tổ 2

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Tài liệu niêm yết gồm: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

Thời gian niêm yết từ ngày 15/5/2026 đến 04/6/2026.

Biên bản được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 | Đ.D PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG | ĐẠI DIỆN TỔ DÂN PHỐ |
|---|---|---|
| Vũ Đình Huỳnh | Đỗ Thanh Công | Nhâm Văn Thắm<br>Lưu Bá Toàn |

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

# BIÊN BẢN

**V/v Kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.**

Hôm nay, ngày 4/6/2026, tại Hội trường tổ dân phố số , phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

**I. THÀNH PHẦN GỒM:**

**1. Đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02:**

- Ông: Trần Trọng Nam — Giám đốc ĐHDA
- Ông: Vũ Đình Huỳnh — Thành viên ban ĐHDA

**2. Đại diện phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Vũ Phúc**

- Ông: Đỗ Thảo Cung — Chức vụ: Chuyên viên
- Ông: ..... — Chức vụ: .....

**3 Đại diện Tổ dân phố số**

- Ông: Phạm Văn Hoàn — Chức vụ: Tổ trưởng tổ 1
- Ông: Lưu Bá Toán — Chức vụ: Tổ trưởng tổ 2

**II. NỘI DUNG**

Chúng tôi cùng nhau thống nhất lập biên bản về việc kết thúc niêm yết công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh trên địa bàn phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Thời gian kết thúc niêm yết: Từ giờ ngày 4/6/2026.

Biên bản được thông qua và lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

| Đ.D BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 | Đ.D PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG | ĐẠI DIỆN TỔ DÂN PHỐ |
|---|---|---|
| Vũ Đình Huỳnh | Đỗ Thảo Cung | Lưu Bá Toán<br>Phạm Văn Hoàn |

UBND TỈNH HƯNG YÊN
**SỞ TÀI CHÍNH**

Số: 3938 /STC-KTXH

V/v tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên

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

*Hưng Yên, ngày 03 tháng 7 năm 2026*

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Tài chính nhận được Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến trong quá trình thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao; sau khi nghiên cứu, Sở Tài chính nhất trí nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Đề nghị Sở Xây dựng căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định có liên quan để thẩm định, trình Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Đ/c Giám đốc (để b/cáo);
- Lưu: VT, KTXH.

**KT.GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
TỈNH HƯNG YÊN

Ký bởi: SỞ TÀI CHÍNH
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Ngày ký: 03-07-2026 17:26:01

**Đặng Hồng Kỳ**

| | |
|---|---|
| UBND TỈNH HƯNG YÊN<br>**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 4378 /SNNMT-QHKH<br>V/v tham gia ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc | *Hưng Yên, ngày 29 tháng 6 năm 2026* |

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc. Về nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Đề nghị Sở Xây dựng căn cứ quy định pháp luật chuyên ngành và ý kiến của các đơn vị liên quan để thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, trong đó cần rà soát bảo đảm các tiêu chuẩn định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành về xây dựng, hành lang bảo vệ các công trình có liên quan (đường điện cao thế, đường giao thông, công trình thủy lợi...); rà soát bảo đảm ranh giới dự án không chồng lấn, không hình thành diện tích đất xen kẹp giữa khu quy hoạch với các khu đất hiện trạng tiếp giáp dự án hoặc với ranh giới quy hoạch dự án khác, cập nhật dữ liệu địa chính đất đai để thống nhất, đồng bộ.

Trên đây là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường để Sở Xây dựng tổng hợp./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Giám đốc; PGĐ Sở (Ô. Chinh);
- Lưu: VT, QHKH.

**GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH HƯNG YÊN

**Nguyễn Đức Kiền**

| | |
|---|---|
| UBND TỈNH HƯNG YÊN<br>**SỞ CÔNG THƯƠNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 2872 /SCT-QLNL | *Hưng Yên, ngày 07 tháng 7 năm 2026* |

V/v tham gia ý kiến trong quá trình thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Công Thương nhận được văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến trong trong quá trình thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Ngành, Sở Công Thương nhất trí với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh và không có ý kiến khác.

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLNL.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ký bởi: Trần Thị Hồng Hạnh
07/07/2026 09:42:42

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ CÔNG THƯƠNG
TỈNH HƯNG YÊN

**Trần Thị Hồng Hạnh**

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**PHƯỜNG VŨ PHÚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số:1054/UBND-KTHTĐT<br>V/v tham gia ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh | *Phường Vũ Phúc, ngày 03 tháng 7 năm 2026* |

Kính gửi: Sở Xây dựng.

UBND phường nhận Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng V/v tham gia ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc.

Về việc này, UBND phường có ý kiến như sau:

- Nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch đã tuân thủ nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 và đảm bảo thành phần hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng;

- Thống nhất với nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch .

Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

U.B.N.D PHƯỜNG VŨ PHÚC THƯỜNG YÊN

**Vũ Tuấn Long**

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 987 /UBND-KTHTĐT<br>V/v tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. | *P. Trần Hưng Đạo, ngày 14 tháng 7 năm 2026* |

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

Uỷ ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo nhận được Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến trong quá trình thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch gửi kèm theo Văn bản nêu trên, UBND phường Trần Hưng Đạo thống nhất với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Trên đây là ý kiến tham gia của Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đỗ Chỉnh**

UBND TỈNH HƯNG YÊN
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: 3661 /SXD-QHKT&PTĐT

V/v tiếp thu, giải trình, hoàn thiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc

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

*Hưng Yên, ngày 15 tháng 7 năm 2026*

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02

Ngày 24/6/2026, Sở Xây dựng nhận được đầy đủ hồ sơ kèm theo Văn bản số 89/TTr-BQLDA2 ngày 22/6/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 đề nghị thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc. Thực hiện quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/6/2026 gửi các Sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương và Ủy ban nhân dân các phường: Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo để lấy ý kiến tham gia.

Đến thời điểm hiện tại, Sở Xây dựng đã nhận được đầy đủ ý kiến tham gia của các sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan. Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến tham gia của các sở ngành như sau:

Ý kiến của các Sở, ngành cơ bản nhất trí về nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, đồng thời có tham gia bổ sung một số ý kiến chuyên môn *(có Văn bản tham gia của các sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan gửi kèm theo Văn bản này)*.

Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT; QHKT&PTĐT (ND).

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ký bởi: SỞ XÂY DỰNG
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Thời gian ký: 15/07/2026 11:05:11

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

**Bùi Huy Quang**

| | |
|---|---|
| UBND TỈNH HƯNG YÊN<br>**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 103 /TTr-BQLDA2 | *Hưng Yên, ngày 21 tháng 7 năm 2026* |

# TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên (lần 2)**

Kính gửi: Sở Xây dựng

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;*

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

*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; 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;*

*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; 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;*

*Căn cứ Quyết định số 136/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 2109/QD-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh Thái Bình (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh - thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 3783/QD-UBND ngày 09/11/2023 của UBND thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư dự án Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2;*

*Căn cứ Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại Phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại Phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Báo cáo về việc tổng hợp kết quả lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước và cộng đồng khu dân cư về Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT ngày 15/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên (kèm theo ý kiến tham gia của phòng thẩm định công trình xây dựng);*

*Căn cứ Văn bản số 2872/SCT-QLNL ngày 07/7/2026 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến trong quá trình thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 3938/STC-KTXH ngày 03/7/2026 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 4378/SNNMT-QHKH ngày 29/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 987/UBND-KTHTĐT ngày 14/7/2026 của Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo về việc tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 1054/UBND-KTHTĐT ngày 03/7/2026 của Ủy ban nhân dân phường Vũ Phúc về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

Sau khi rà soát, tiếp thu và hoàn thiện lại hồ sơ điều chỉnh quy hoạch theo ý kiến của các sở ngành, địa phương; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trân trọng đề nghị Sở Xây dựng thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên (lần 2) với nội dung cụ thể như sau:

## I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH

- Ngày 09/4/2026, UBND tỉnh có Quyết định số 1295/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút

giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Ngày 16/4/2026, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã ký hợp đồng với đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch là Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam.

- Ngày 14/5/2026, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 có Văn bản số 445/BQLDA2-KHTH gửi các cơ quan, đơn vị về việc tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và Văn bản số 446/BQLDA2-KHTH gửi UBND các phường Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo về việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch.

- Ngày 19/6/2026, trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị; ý kiến của cộng đồng dân cư, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 có Báo cáo số 292/BC-BQLDA2 gửi Sở Xây dựng về việc tổng hợp kết quả lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước và cộng đồng khu dân cư về Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

## II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH

1. Trong quá trình lập quy hoạch

* Ngày 14/5/2026, sau khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã có Văn bản số 445/BQLDA2-KHTH gửi các cơ quan, đơn vị về việc tham gia ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và Văn bản số 446/BQLDA2-KHTH gửi UBND các phường Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo về việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh quy hoạch. Kết quả cụ thể như sau:

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã xin ý kiến tham gia của 06 cơ quan, đơn vị; đã có 06/06 đơn vị tham gia ý kiến bằng văn bản (Sở Xây dựng tham gia ý kiến tại Văn bản số 2739/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2026, Sở Tài chính tham gia ý kiến tại Văn bản số 3002/STC-KTXH ngày 01/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến tại Văn bản số 3487/SNNMT-QHKH ngày 29/05/2026, UBND phường Vũ Phúc tham gia ý kiến tại Văn bản số 786/UBND-KTHTĐT ngày 27/05/2026, UBND phường Trần Hưng Đạo tham gia ý kiến tại Văn bản số 815/UBND-KTHTĐT ngày 10/06/2026, Công ty Cổ phần Bất động sản Việt - Nhật tham gia ý kiến tại Văn bản số 0106/2026-TBH ngày 01/6/2026). Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức rà soát, hoàn thiện Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch.

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND các phường Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo tổ chức xin ý kiến

cộng đồng dân cư, kết quả phường Trần Hưng Đạo có 39/39 phiếu đồng ý, phường Vũ Phúc có 65/65 phiếu đồng ý.

* Ngày 15/7/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Trên cơ sở Văn bản của Sở Xây dựng và ý kiến tham gia của các sở ngành, địa phương Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã tổ chức rà soát, hoàn thiện Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch.

2. Tổng hợp các nội dung thay đổi của hồ sơ quy hoạch trình thẩm định so với hồ sơ tại các thời điểm lấy ý kiến góp ý

- Sau khi tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức có liên quan, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 đã phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, tổng hợp, tiếp thu và hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Các nội dung tiếp thu, chỉnh sửa chủ yếu tập trung vào việc hoàn thiện thuyết minh, bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hồ sơ sau khi hoàn thiện vẫn bảo đảm các nội dung điều chỉnh chính đã được xác định tại nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, gồm: giảm bán kính đảo xuyến, điều chỉnh ranh giới khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, điều chỉnh cục bộ các đảo giao thông và các đoạn vuốt nối, không thực hiện hạng mục hầm đi bộ, bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao và giữ ổn định khu dân cư đường Lê Thánh Tông theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Các nội dung chỉnh sửa, hoàn thiện nêu trên không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và phạm vi chính của quy hoạch đã được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Hồ sơ sau khi tiếp thu, chỉnh sửa bảo đảm đủ điều kiện trình Sở Xây dựng thẩm định theo quy định.

## III. NỘI DUNG TRÌNH THẨM ĐỊNH

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trân trọng đề nghị Sở Xây dựng thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên (lần 2) với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án**: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

**2. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch**

- Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên. Giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Trần Hưng Đạo.

+ Phía Tây: Trục đường Hùng Vương.

+ Phía Bắc: Giáp KCN Phúc Khánh, đường Trần Thái Tông.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư phường Vũ Phúc, đường Chu Văn An - Nguyễn Trãi - Doãn Khuê.

- Tổng diện tích sau điều chỉnh quy hoạch khoảng 76.196,5 m² (khoảng 7,62 ha).

- Diện tích sau điều chỉnh giảm khoảng 945,9 m², chủ yếu tại khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình. Các khu vực còn lại cơ bản được kế thừa theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Quy mô dân số khoảng 420 người.

**3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

**3.1. Quan điểm**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình (cũ) đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, đồng thời phù hợp với nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Kế thừa các nội dung của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chỉ điều chỉnh các nội dung cần thiết phát sinh trong quá trình triển khai dự án, bảo đảm không làm thay đổi tính chất chính của khu vực là nút giao thông cửa ngõ, kết hợp cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị.

- Tổ chức điều chỉnh quy hoạch theo hướng giảm thiểu ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, đặc biệt là khu vực Trung tâm thương mại GO! Thái Bình; hạn chế phát sinh giải phóng mặt bằng, bảo đảm hiệu quả đầu tư, an toàn giao thông và khả năng triển khai thực tế.

- Bảo đảm khớp nối đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

**3.2. Mục tiêu quy hoạch**

- Cụ thể hóa nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh cục bộ một số nội dung của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt, bảo đảm phù hợp với điều kiện triển khai thực tế, yêu cầu giải phóng mặt bằng, tổ chức giao thông và quản lý hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

- Điều chỉnh giảm bán kính đảo xuyến, điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu vực trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, điều chỉnh cục bộ các đảo giao thông và các đoạn vuốt nối nhằm hạn chế ảnh hưởng đến công trình hiện

hữu, giảm khối lượng giải phóng mặt bằng, đồng thời vẫn bảo đảm chức năng giao thông, an toàn giao thông và cảnh quan đô thị của nút giao.

- Rà soát sự cần thiết của hạng mục hầm đi bộ trong phạm vi nút giao, đề xuất không thực hiện hạng mục này nhằm tránh đầu tư dàn trải, giảm khối lượng thi công phức tạp và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn đầu tư.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao để phục vụ bố trí, quản lý, vận hành và bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm sau khi dự án hoàn thành, hạn chế việc đào cắt mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng, công tác giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai, quản lý xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.

**4. Tính chất, chức năng, vai trò**

- Tính chất: Là nút giao thông đô thị cùng mức, có vai trò cửa ngõ quan trọng, được tổ chức kết hợp giữa giao thông, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị.

- Chức năng: Tổ chức, phân phối và điều tiết dòng phương tiện giữa các hướng giao thông chính trong khu vực, gồm đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các tuyến kết nối lân cận; đồng thời bảo đảm khả năng tiếp cận các khu dân cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ và hạ tầng đô thị xung quanh.

- Vai trò: Là không gian cửa ngõ có giá trị nhận diện cảnh quan, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, chỉnh trang bộ mặt đô thị, nâng cao chất lượng không gian công cộng và tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại khu vực Nút giao thông Phúc Khánh.

**5. Các nội dung chính của quy hoạch**

**5.1. Quy hoạch sử dụng đất**

**5.1.1. Các nội dung đề xuất điều chỉnh**

Trên cơ sở rà soát Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt và các yêu cầu phát sinh trong quá trình triển khai dự án, nội dung điều chỉnh quy hoạch lần này tập trung vào các vấn đề chính sau :

- Điều chỉnh phạm vi, ranh giới quy hoạch khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình: Điều chỉnh ranh giới phía trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình nhằm giảm phạm vi ảnh hưởng đến đất đai, hạ tầng kỹ thuật ngầm, kết cấu công trình, mái đón, lối ra vào và hoạt động khai thác của trung tâm thương mại. Tổng diện tích nghiên cứu sau điều chỉnh là 76.196,5 m², giảm 945,9 m² so với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh hình học nút giao và đảo xuyến trung tâm: Giảm bán kính đảo xuyến từ R=68m xuống R=64m, đồng thời cập nhật lại tim đảo, các đảo dẫn

hướng, đoạn vuốt nối và tổ chức làn xe để phù hợp với phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, bảo đảm điều kiện lưu thông và hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu.

- Không thực hiện hạng mục hầm đi bộ: Hạng mục thang hầm đi bộ ký hiệu HT-04 trong quy hoạch đã được phê duyệt có diện tích 51,1 m². Sau điều chỉnh, không thực hiện hạng mục này, diện tích HT-04 giảm còn 0,0 m², nhằm tránh đầu tư dàn trải, giảm khối lượng thi công phức tạp và phù hợp hơn với nhu cầu sử dụng thực tế.

- Bổ sung đường nội bộ trong đảo xuyến: Bổ sung tuyến đường nội bộ trong phạm vi đảo xuyến để phục vụ xe chuyên dụng tiếp cận, duy tu, sửa chữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng và chăm sóc cây xanh. Việc bổ sung được tổ chức phù hợp với cảnh quan đảo xuyến, không làm thay đổi chức năng chính của nút giao.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao: Bổ sung hào kỹ thuật tại các vị trí cần thiết để phục vụ bố trí, quản lý, vận hành và bảo trì các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, hạn chế đào cắt mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác sau này.

- Cập nhật cơ cấu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cập nhật đồng bộ các nội dung như ranh giới điều chỉnh, sử dụng đất, chia lô, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, viễn thông và tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Giữ nguyên các khu vực không thuộc phạm vi điều chỉnh: Các khu dân cư Xe tơ, khu dân cư Phúc Khánh, khu dân cư đường Lê Thánh Tông và một số khu vực đã ổn định về hạ tầng, dân cư, công trình hiện hữu được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, không thực hiện điều chỉnh chỉnh trang đô thị trong lần lập quy hoạch này.

- Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh như sau:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Biến động (m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Trước điều chỉnh* | | *sau điều chỉnh* | | |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **77.142,2** | **100** | **76.196,5** | **100** | **-945,7** |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | **1,19** | **916,1** | **1,20** | **0,0** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | | 916,1 | | 0,0 |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | **9,57** | **7.385,6** | **9,69** | **0,0** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **18.145,2** | **23,52** | **17.056,4** | **22,38** | **-1.088,8** |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 12.908,9 | | 11.097,0 | | -1.811,9 |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.401,7 | | 1.949,7 | | 548,0 |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.491,3 | | 1.744,2 | | 252,9 |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 318,7 | | 300,0 | | -18,7 |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 1.028,4 | | 740,5 | | -287,9 |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 900,8 | | 1.129,6 | | 228,8 |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | 95,4 | | 0,0 |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.325,8** | **4,31** | **3.279,2** | **4,30** | **-46,6** |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 741,5 | | 692,0 | | -49,5 |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 823,0 | | 862,6 | | 39,6 |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.641,9 | | 1.605,2 | | -36,7 |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | 119,4 | | 0,0 |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.369,5** | **61,41** | **47.559,2** | **62,42** | **189,7** |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | 207,2 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | 41,6 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | 421,0 | | 0,0 |
| | Thang hầm đi bộ | HT-04 | 51,1 | | 0,0 | | -51,1 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | 302,7 | | 0,0 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | 199,3 | | 0,0 |
| | Đường giao thông | | 46.146,6 | | **46.387,4** | | **240,8** |

### 5.1.2. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

- Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là 76.196,5 m². Trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, điều kiện hiện trạng khu vực và yêu cầu điều chỉnh cục bộ nút giao, quỹ đất trong phạm vi lập quy hoạch được tổ chức thành các nhóm chức năng chính gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng, đất xây dựng nhà ở, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất mặt nước và đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng có diện tích 916,1 m², chiếm 1,20% tổng diện tích lập quy hoạch. Khu đất được bố trí tại ô đất TM-01, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 6 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần.

+ Đất xây dựng nhà ở có diện tích 7.385,6 m², chiếm 9,69% tổng diện tích

lập quy hoạch, gồm 105 lô nhà ở liên kế. Các ô đất nhà ở cơ bản được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng từ 81% đến 100%, hệ số sử dụng đất tối đa từ 4,1 đến 5,0 lần tùy theo từng ô đất.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 17.350,9 m², chiếm 22,77% tổng diện tích lập quy hoạch. Các ô cây xanh được bố trí tại khu vực đảo xuyến, dải phân cách, không gian mở và các khu vực ven mặt nước, góp phần tạo cảnh quan cửa ngõ, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng không gian công cộng trong khu vực nút giao.

+ Đất mặt nước có diện tích 3.279,2 m², chiếm 4,30% tổng diện tích lập quy hoạch. Hệ thống mặt nước được giữ vai trò tiêu thoát nước, tạo khoảng mở cảnh quan và liên kết với các dải cây xanh trong tổng thể không gian nút giao.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 47.264,7 m², chiếm 62,03% tổng diện tích lập quy hoạch. Nhóm đất này bao gồm các khe hạ tầng, bãi đỗ xe tĩnh và đất đường giao thông. Trong đó, đất đường giao thông có diện tích 46.092,9 m², là thành phần chủ đạo phục vụ tổ chức nút giao, đảo giao thông, các tuyến tiếp cận và kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất như sau:

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích ô đất | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|
| | | (m2) | (%) |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | **76.196,5** | **100** |
| A | Đất công trình dịch vụ - công cộng | 916,1 | 1,20 |
| B | Đất xây dựng nhà ở | 7.385,6 | 9,69 |
| C | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 17.350,9 | 22,77 |
| D | Đất mặt nước | 3.279,2 | 4,30 |
| E | Đất hạ tầng kỹ thuật | 47.264,7 | 62,03 |

**Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng**

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất (m2) | Mật độ xây dựng | Hệ số sử dụng đất | Tầng cao tối đa | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **76.196,5** | | | | **100** |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | | | | **1,20** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | 80 | 4,8 | 6 | |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | | | | **9,69** |
| | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 100 | 5,0 | 5 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 90-100 | 4,5-5 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 81 | 4,1 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 100 | 5,0 | 5 | |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **17.350,9** | | | | **22,77** |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 11.391,5 | 5 | 0,05 | 1 | |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | | |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.744,2 | 5 | 0,05 | 1 | |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 300,0 | | | | |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 740,5 | | | | |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | | |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | | | |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.279,2** | | | | **4,30** |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 692,0 | | | | |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 862,6 | | | | |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.605,2 | | | | |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | | | |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.264,7** | | | | **62,03** |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | | | |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | | | |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | | | |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | | | |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | | | |
| | Đường giao thông | | 46.092,9 | | | | |

Quy mô dân số khoảng 420 người

### 5.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

#### 5.2.1. Các trục tuyến không gian chính

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được

tổ chức trên cơ sở lấy Nút giao thông Phúc Khánh làm trung tâm, kết hợp giữa chức năng giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình biểu tượng và các khu chức năng đô thị xung quanh. Cấu trúc không gian sau điều chỉnh cơ bản kế thừa quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời cập nhật các điều chỉnh về bán kính vòng xuyến, ranh giới khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các trục tuyến không gian chính được hình thành trên cơ sở các tuyến giao thông hướng tâm vào nút giao, gồm đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các tuyến kết nối lân cận.

**5.2.2. Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian có tầm nhìn quan trọng**

- Khu vực đảo xuyến trung tâm là không gian trọng tâm của toàn bộ quy hoạch, được tổ chức thành điểm nhấn cảnh quan kết hợp công trình biểu tượng, cây xanh, mặt nước, quảng trường giao thông và các lớp không gian mở. Đây là vị trí có tầm nhìn rộng từ nhiều hướng tiếp cận, cần được kiểm soát chặt chẽ về hình khối, chiều cao, vật liệu, chiếu sáng và tổ chức cảnh quan.

- Các khoảng mở ven sông, kênh, dải cây xanh và khu vực tiếp giáp các đảo giao thông được khai thác như các lớp đệm cảnh quan, góp phần giảm tác động của hạ tầng giao thông và nâng cao chất lượng không gian công cộng. Khu vực trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình được tổ chức hài hòa giữa yêu cầu giao thông, tiếp cận công trình, cây xanh, vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm không làm ảnh hưởng đến hoạt động khai thác hiện hữu.

**5.2.3. Yêu cầu về bố trí công trình với từng lô đất**

- Các công trình trong phạm vi quy hoạch phải tuân thủ chức năng sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất đã được xác định trong phương án quy hoạch sử dụng đất. Việc bố trí công trình cần bảo đảm an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, khả năng tiếp cận công trình và khớp nối hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với các ô đất nhà ở liên kế, công trình được tổ chức theo dãy phố có hình thức kiến trúc thống nhất, mặt đứng hài hòa, tầng cao kiểm soát, tránh tình trạng xây dựng manh mún gây phá vỡ cảnh quan chung. Đối với ô đất dịch vụ - công cộng, công trình cần có hình khối hiện đại, mặt đứng thoáng, tổ chức lối vào thuận tiện và phù hợp với vai trò cảnh quan tại khu vực nút giao.

**5.2.4. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước**

- Hệ thống cây xanh công cộng được tổ chức gắn với đảo xuyến trung tâm, các đảo giao thông, dải phân cách, không gian ven sông, kênh và các khoảng mở trong phạm vi quy hoạch. Cây xanh được bố trí theo hướng tạo lớp đệm môi trường, dẫn hướng giao thông, làm mềm không gian hạ tầng và tăng giá trị cảnh quan cho khu vực cửa ngõ.

- Cây xanh đường phố cần lựa chọn chủng loại phù hợp với điều kiện đô thị, có tán cao, rễ ít ảnh hưởng đến kết cấu hè đường, không che khuất biển báo, đèn tín hiệu và tầm nhìn giao thông. Tại các vị trí quảng trường, đảo xuyến và không gian mở, có thể kết hợp cây bóng mát, cây trang trí, thảm cỏ, bồn hoa, mặt nước và hệ thống chiếu sáng cảnh quan để tạo điểm nhấn vào ban ngày và ban đêm.

- Hệ thống mặt nước gồm các đoạn sông, kênh và mặt nước hiện hữu được khai thác như yếu tố cảnh quan mềm, đồng thời tham gia điều tiết, tiêu thoát nước cho khu vực. Việc tổ chức cây xanh và mặt nước phải bảo đảm không làm cản trở dòng chảy, không thu hẹp tiết diện thoát nước và tạo được sự kết nối hài hòa giữa không gian giao thông, công trình xây dựng và cảnh quan tự nhiên.

**5.3. Thiết kế đô thị**

- Thiết kế đô thị khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được định hướng theo tính chất là nút giao thông cửa ngõ, trong đó đảo xuyến trung tâm là điểm nhấn cảnh quan chính, kết hợp công trình biểu tượng, cây xanh, mặt nước, quảng trường giao thông và hệ thống chiếu sáng cảnh quan.

- Các công trình trong phạm vi quy hoạch được kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, hình khối kiến trúc, màu sắc và vật liệu hoàn thiện theo chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt. Công trình dịch vụ - công cộng tại ô đất TM-01 có tầng cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần. Các công trình nhà ở liên kế có tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất thực hiện theo từng ô đất trong bảng quy hoạch sử dụng đất.

- Không gian kiến trúc các dãy nhà ở liên kế cần được tổ chức theo hướng thống nhất về cao độ tầng, nhịp điệu mặt đứng, màu sắc và vật liệu chủ đạo, bảo đảm hình ảnh đô thị trật tự, hài hòa với các trục giao thông chính. Công trình dịch vụ - công cộng cần có hình khối hiện đại, mặt đứng thoáng, tổ chức lối vào thuận tiện và phù hợp với vai trò cảnh quan tại khu vực nút giao.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và khoảng mở được tổ chức gắn với đảo xuyến, các đảo giao thông, dải phân cách, vỉa hè, không gian ven sông, kênh và các khu vực cảnh quan công cộng. Cây xanh đường phố cần bảo đảm yêu cầu dẫn hướng, tạo bóng mát, không che khuất biển báo, đèn tín hiệu và tầm nhìn giao thông.

- Khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình được tổ chức theo hướng hạn chế ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, bảo đảm lối ra vào, an toàn tiếp cận, hoạt động giao thông và sự hài hòa giữa không gian thương mại với không gian cảnh quan nút giao.

- Thiết kế đô thị phải bảo đảm đồng bộ giữa tổ chức giao thông, cây xanh, mặt nước, chiếu sáng, công trình biểu tượng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, góp phần tạo lập hình ảnh cửa ngõ văn minh, hiện đại cho khu vực Nút giao thông

Phúc Khánh.

**5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hạ tầng giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, quản lý chất thải rắn được quy hoạch trên cơ sở hiện trạng dự án, đồng bộ với quy hoạch, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**a. Hệ thống giao thông**

- Các tuyến phố:

+ Tuyến đường Doãn Khuê, đường Lê Thánh Tông (mặt cắt 1-1) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=20,5m; hè đường 5,0m x 2; lòng đường 10,5m.

+ Tuyến đường Trần Nhân Tông (mặt cắt 3-3) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=17,0m; hè đường 5,0mx2; lòng đường 7,0m.

+ Tuyến đường Trần Thái Tông (mặt cắt 9-9) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=37,0m; vỉa hè phía Bắc rộng 3,0m, vỉa hè phía Nam rộng 5,0m; mặt đường xe chạy rộng (2x7,5)m+7,0m; dải phân cách giữa rộng 2,0m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng 5,0m.

+ Tuyến đường Hùng Vương (mặt cắt 12-12) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=24,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m; mặt đường xe chạy rộng 16m; dải phân cách 1,0m.

- Các tuyến nhánh thuộc nút giao:

+ Nhánh Hùng Vương – Quang Trung (mặt cắt 5-5) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=27,5m; hè đường 2,0+3,5m; lòng đường 2x11,0m.

+ Nhánh nút giao (mặt cắt 6-6) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=15,5m; hè đường 2x2,0m; lòng đường 11,5m.

+ Nhánh nút giao (mặt cắt 7-7) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=34,0m; hè đường (2,0+5,0)m; lòng đường chính 15,0m, lòng đường gom 7,0m ; dải phân cách 5,0m.

+ Nhánh nối Trần Thái Tông (mặt cắt 8-8) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=22,5m; hè đường (2,0+5,0)m; lòng đường chính 7,5m, lòng đường gom 7,0m; dải phân cách 5,0m.

+ Nhánh nút giao (mặt cắt 10-10) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=26m; hè đường (2,0+2,0)m; lòng đường 22,0m.

+ Nhánh Trần Thái Tông – Hùng Vương (mặt cắt 11-11) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=21,5m; hè đường (2,0+3,0)m; lòng đường chính 16,0m; dải phân cách 0,5m.

+ Tuyến đường nội bộ khu dân cư Nhà máy xe tơ, trường tiểu học Phúc Khánh:

• Mặt cắt 2-2 có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=10-13m; hè đường 3,0mx2 (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường); lòng đường 7,0m.

• Mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=10,2-13,6m; hè đường 3,0mx2 (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường); lòng đường 7,2-7,6m.

- Công trình hạ tầng:

+ Cầu Phúc Khánh mới có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=22m; hè đường 3,5mx2; lòng đường 15,0m.

+ Cầu mới kết nối giữa nút giao và đường Nguyễn Trãi có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=23,5m; hè đường 2,0mx2; lòng đường 19,5m.

**b. Chuẩn bị kỹ thuật**

- San nền:

+ Cao độ xây dựng khu vực được xác định trên cơ sở khớp nối với cao độ các tuyến đường giao thông hiện trạng, khu dân cư, công trình hiện hữu và hệ thống thoát nước xung quanh.

+ Cao độ nền thiết kế trong khu vực quy hoạch chủ yếu dao động khoảng +2,40m đến +3,30m, bảo đảm phù hợp với địa hình hiện trạng, cao độ các tuyến đường tiếp giáp và yêu cầu tổ chức thoát nước mặt.

+ Hướng dốc san nền được tổ chức phù hợp với các tuyến đường, đảo giao thông, vỉa hè, cây xanh và mặt nước trong phạm vi nút giao, bảo đảm thoát nước tự chảy, hạn chế ngập úng cục bộ và không làm ảnh hưởng đến công trình hiện hữu xung quanh.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thu gom nước mặt từ mặt đường, đảo giao thông, vỉa hè, cây xanh và các khu chức năng trong phạm vi quy hoạch.

+ Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống, rãnh thoát nước bố trí dọc các tuyến giao thông, sau đó thoát về hệ thống thoát nước hiện trạng và các tuyến sông, kênh, mặt nước trong khu vực.

+ Các cửa xả, cống hộp, cống tròn và rãnh thoát nước được bố trí phù hợp với hướng thoát nước chung, bảo đảm khả năng tiêu thoát nước, thuận lợi trong quản lý, vận hành và nạo vét định kỳ.

+ Việc thiết kế cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa phải bảo đảm không làm suy giảm khả năng tiêu thoát nước của các tuyến sông, kênh, mương hiện hữu trong phạm vi và khu vực lân cận.

**c. Hệ thống cấp nước**

- Khu vực quy hoạch được cấp nước từ hệ thống cấp nước đô thị hiện có trong khu vực.

- Mạng lưới cấp nước được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, bảo đảm cấp nước cho công trình dịch vụ - công cộng, khu nhà ở, tưới cây, rửa đường và cấp nước chữa cháy theo quy định.

- Đường ống cấp nước được thiết kế chôn ngầm, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, bảo đảm thuận lợi trong quản lý, vận hành, sửa chữa và không xung đột với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bố trí các họng cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, bảo đảm bán kính phục vụ và khả năng tiếp cận của phương tiện chữa cháy trong khu vực nút giao.

- Vật liệu, đường kính tuyến ống, vị trí đấu nối và các thông số kỹ thuật thực hiện theo bản đồ quy hoạch cấp nước và hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

**d. Hệ thống thoát nước thải**

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo hệ thống riêng, tách biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải từ các công trình trong phạm vi quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, bảo đảm thu gom thuận lợi, không ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước mưa, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Các tuyến cống, giếng thăm và điểm đấu nối thoát nước thải được xác định theo bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn được phê duyệt.

**e. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng**

- Quy hoạch hệ thống cấp điện gồm: lưới điện trung thế, trạm biến áp, lưới điện hạ thế, hệ thống cấp điện sinh hoạt, dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông, cây xanh, đảo giao thông, đảo xuyến và các không gian công cộng trong phạm vi quy hoạch.

- Nguồn điện cấp cho khu vực được dự kiến lấy từ điểm đấu nối hiện

trạng thuộc tuyến trung thế 22kV đi dọc theo tuyến đường Quang Trung – Hùng Vương.

- Lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng trong khu vực được bố trí đi ngầm theo các tuyến giao thông, bảo đảm an toàn, mỹ quan đô thị và thuận lợi trong quản lý vận hành.

- Các phụ tải cấp điện được tính toán trên cơ sở chức năng sử dụng đất, gồm đất công trình dịch vụ - công cộng, đất ở liên kế, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh và chiếu sáng công cộng.

- Hệ thống chiếu sáng đường phố, đảo giao thông, đảo xuyến, cây xanh và không gian công cộng được bố trí phù hợp với quy hoạch giao thông, bảo đảm yêu cầu chiếu sáng, an toàn giao thông, an ninh đô thị và cảnh quan khu vực nút giao.

**g. Quản lý chất thải rắn**

- Chất thải rắn sinh hoạt trong khu vực quy hoạch được thu gom theo hệ thống quản lý vệ sinh môi trường đô thị hiện hành.

- Việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường, không làm ảnh hưởng đến hoạt động giao thông, cảnh quan khu vực nút giao và các công trình hiện hữu xung quanh.

- Các điểm thu gom, tập kết tạm thời chất thải rắn được bố trí phù hợp với tổ chức giao thông, thuận tiện cho phương tiện thu gom, không gây cản trở tầm nhìn, lối tiếp cận công trình và hoạt động của Trung tâm thương mại GO! Thái Bình.

**h. Hạ tầng viễn thông thụ động**

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu được tổ chức trên cơ sở kết nối với hệ thống thông tin liên lạc hiện có, bảo đảm phục vụ nhu cầu thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và các dịch vụ thông tin đô thị.

- Hệ thống cáp thông tin, cống bể kỹ thuật và các tuyến ống luồn cáp được bố trí ngầm dọc theo các tuyến giao thông, bảo đảm đồng bộ với quy hoạch giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao để tổ chức các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, thuận lợi cho quản lý, vận hành, bảo trì và hạn chế đào cắt mặt đường, vỉa hè sau khi dự án hoàn thành.

- Vị trí tuyến cáp, bể cáp, hào kỹ thuật và điểm đấu nối thực hiện theo bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động và hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

**6. Các nội dung về tổ chức thực hiện**

- Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

**IV. KIẾN NGHỊ**

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và ý kiến tham gia của các sở ngành, địa phương; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã hoàn thiện Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

Tài liệu gửi kèm theo:

*- Phụ lục tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và các ý kiến tham gia của sở ngành, địa phương.*

*- Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước và cộng đồng khu dân cư về Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết (kèm theo Hồ sơ lấy ý kiến).*

*- Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch hoàn thiện (thuyết minh và các bản vẽ kèm theo).*

*- Dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.*

Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trân trọng đề nghị Sở Xây dựng thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Giám đốc Ban (để báo cáo);
- Lưu: VT, KHTH.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02

**Nguyễn Trọng Vĩnh**

## PHỤ LỤC TIẾP THU Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ XÂY DỰNG VÀ Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC SỞ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG

| Ý kiến tham gia của các sở ngành, địa phương | Ý kiến tiếp thu giải trình |
|---|---|
| **I. Sở Xây dựng – Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT ngày 15/7/2026** | |
| Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến tham gia của các sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan; các ý kiến cơ bản nhất trí với nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, đồng thời có tham gia bổ sung một số ý kiến chuyên môn. Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 02 tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định. | Đơn vị tư vấn tiếp thu. Hồ sơ đã được rà soát, chỉnh sửa và bổ sung theo ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan trước khi trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. |
| **Ý kiến của Phòng Thẩm định công trình xây dựng - Sở Xây dựng** | |
| 1. Đối với bề rộng các mặt cắt đường xung quanh vòng xuyến, đề nghị lựa chọn số làn xe, bề rộng làn xe có tính toán độ mở rộng làn đường trong đường cong, bảo đảm phù hợp với TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế và TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế. | Đơn vị tư vấn đã rà soát, kiểm tra bề rộng làn xe và độ mở rộng làn đường trong đường cong trên cơ sở TCVN 4054:2005, TCVN 13592:2022 và điều kiện tổ chức giao thông thực tế trong phạm vi nút giao, qua đó tính toán độ mở rộng làn xe là 0,4m/làn. Cụ thể tính toán được cập nhật vào thuyết minh mục 6.1 và bản vẽ QH-05; các đoạn có bề rộng khác nhau được thể hiện bằng ký hiệu mặt cắt riêng để tránh nhầm lẫn trong quá trình quản lý, thẩm định và triển khai thực hiện. |
| 2. Mặt cắt 6-6 tại các vị trí trên bản vẽ có bề rộng khác nhau, đề nghị thống nhất cùng bề rộng tại các vị trí trong nút giao. | Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã rà soát. Hồ sơ đã được chỉnh sửa, thống nhất mặt cắt 6-6 về cùng bề rộng và thành phần mặt cắt tại các vị trí áp dụng trong nút giao; đồng thời cập nhật đồng bộ giữa bản vẽ QH-05, QH-11 và nội dung thuyết minh quy hoạch. |
| **II. Sở Công thương – Văn bản số 2872/SCT-QLNL ngày 07/7/2026** | |
| Sở Công Thương nhất trí với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên và không có ý kiến khác. | Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến thống nhất của Sở Công Thương. |

| Ý kiến tham gia<br>của các sở ngành, địa phương | Ý kiến tiếp thu giải trình |
|---|---|
| **III. Sở Tài chính – Văn bản số 3938/STC-KTXH ngày 03/7/2026** | |
| Sở Tài chính nhất trí với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Đề nghị Sở Xây dựng căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định có liên quan để thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. | Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến thống nhất của Sở Tài chính. Hồ sơ được rà soát, hoàn thiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi trình thẩm định, phê duyệt. |
| **IV. Sở Nông nghiệp và Môi trường – Văn bản số 4378/SNNMT-QHKH ngày 29/6/2026** | |
| Đề nghị rà soát bảo đảm các tiêu chuẩn, định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành về xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình có liên quan như đường điện cao thế, đường giao thông, công trình thủy lợi; bảo đảm ranh giới dự án không chồng lấn, không hình thành diện tích đất xen kẹp giữa khu quy hoạch với các khu đất hiện trạng tiếp giáp dự án hoặc với ranh giới quy hoạch dự án khác; cập nhật dữ liệu địa chính đất đai để thống nhất, đồng bộ. | Đơn vị tư vấn tiếp thu. Hồ sơ đã rà soát, cập nhật ranh giới điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, bản đồ địa chính và phạm vi quy hoạch đã được phê duyệt. Tổng diện tích sau điều chỉnh là 76.196,5m², giảm 945,9m² so với quy hoạch đã được phê duyệt; phần diện tích thu hồi đất Trung tâm thương mại GO! Thái Bình sau điều chỉnh còn 137,6m². Ranh giới điều chỉnh được thể hiện rõ trên bản vẽ quy hoạch và bản đồ so sánh trước - sau điều chỉnh, bảo đảm không chồng lấn với các khu đất, dự án lân cận và không hình thành diện tích đất xen kẹp bất hợp lý. Hồ sơ cũng đã rà soát các yếu tố hạ tầng kỹ thuật, giao thông, mặt nước, sông, kênh, mương hiện hữu trong phạm vi nghiên cứu; bảo đảm khớp nối với hiện trạng sử dụng đất, hệ thống giao thông, thoát nước, thủy lợi và dữ liệu địa chính khu vực. Các nội dung liên quan được cập nhật tại thuyết minh, bản vẽ hiện trạng sử dụng đất, bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật và bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật. |

| Ý kiến tham gia<br>của các sở ngành, địa phương | Ý kiến tiếp thu giải trình |
|---|---|
| **V. UBND phường Trần Hưng Đạo – Văn bản số 987/UBND-KTHTĐT ngày 14/7/2026** | |
| UBND phường Trần Hưng Đạo thống nhất với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. | Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến thống nhất của UBND phường Trần Hưng Đạo. |
| **VI. UBND phường Vũ Phúc – Văn bản số 1054/UBND-KTHTĐT ngày 03/7/2026** | |
| Nội dung quy hoạch đã tuân thủ nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 và bảo đảm thành phần hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng. UBND phường Vũ Phúc thống nhất với nội dung quy hoạch. | Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến thống nhất của UBND phường Vũ Phúc. |

| | |
|---|---|
| UBND TỈNH HƯNG YÊN<br>**SỞ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 638 /BC-SXD | *Hưng Yên, ngày 05 tháng 8 năm 2026* |

# BÁO CÁO

**Kết quả thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên**

(Mã số thông tin quy hoạch: 332631206001)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Tờ trình số 103/TTr-BQLDA2 ngày 21/07/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

Thực hiện chức năng thẩm định quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên với những nội dung chính sau:

## I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH:

### 1. Căn cứ pháp lý

*Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;*

*Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực*

*đăng kiểm, đường bộ, đường sắt, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng;*

*Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh;*

*Quyết định số 35/2026/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp tổ chức lập thẩm định, phê duyệt, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;*

*Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình; Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cũ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thực hiện Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại Phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại Phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

**2. Hồ sơ trình thẩm định**

- Tờ trình số 103/TTr-BQLDA2 ngày 21/7/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 về việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;

- Bản vẽ bao gồm các nội dung theo quy định;

- Các văn bản pháp lý kèm theo;

**II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

**1. Về quá trình thẩm định**

- Ngày 24/6/2026, Sở Xây dựng nhận được đầy đủ hồ sơ kèm theo Tờ trình số 89/TTr-BQLDA2 ngày 22/6/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đề nghị thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc.

- Ngày 25/6/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT gửi các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương và Ủy ban nhân dân các phường: Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo để lấy ý kiến tham gia.

- Sau khi tổng hợp, các sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan đã tham gia ý kiến đầy đủ. Ý kiến của các sở, ngành cơ bản nhất trí về nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, đồng thời có tham gia bổ sung một số ý kiến chuyên môn.

- Ngày 15/7/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên; đề nghị Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Ngày 21/7/2026, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 103/TTr-BQLDA2 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên (lần 2), kèm theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đã được tiếp thu, giải trình và hoàn thiện.

**2. Về tổ chức họp Hội đồng thẩm định**

- Ngày 28/7/2026, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh (*theo Giấy mời số 158/GM-SXD ngày 27/7/2026*).

- Thành phần tham dự cuộc họp gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương; lãnh đạo Ủy ban nhân dân các phường: Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02; các phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng.

- Tại cuộc họp, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 và đơn vị tư vấn đã báo cáo tóm tắt quá trình lập, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch; làm rõ các nội dung điều chỉnh chính gồm: Điều chỉnh ranh giới khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, điều chỉnh hình học nút giao và đảo xuyến trung tâm, không thực hiện hạng mục hầm đi bộ, bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao và cập nhật cơ cấu sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan.

- Các ý kiến tại cuộc họp cơ bản thống nhất với nội dung hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, đồng thời đề nghị Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 phối hợp với đơn vị tư vấn tiếp thu, rà soát, hoàn thiện hồ sơ, bảo đảm thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ và dự thảo quyết định phê duyệt trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

**3. Quá trình lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trong quá trình thẩm định điều chỉnh quy hoạch**

*3.1. Lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan*

- Ngày 14/5/2026, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã có Văn bản số 445/BQLDA2-KHTH gửi các cơ quan quản lý nhà nước xin ý kiến tham gia đối với điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Các cơ quan, đơn vị đã có văn bản tham gia ý kiến, cụ thể: Sở Xây dựng tại Văn bản số 2739/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2026; Sở Tài chính tại Văn bản số 3002/STC-KTXH ngày 01/6/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3487/SNNMT-QHKH ngày 29/5/2026; Ủy ban nhân dân phường Vũ Phúc tại Văn bản số 786/UBND-KTHTĐT ngày 27/5/2026; Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tại Văn bản số 815/UBND-KTHTĐT ngày 10/6/2026; Công ty Cổ phần Bất động sản Việt - Nhật tại Văn bản số 0106/2026-TBH ngày 01/6/2026.

- Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, nghiên cứu tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch và tổng hợp tại Báo cáo số 292/BC-BQLDA2 ngày 19/6/2026 về việc tiếp thu, giải trình kết quả lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước và cộng đồng khu dân cư về Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Ngày 25/6/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3182/SXD-QHKT&PTĐT gửi các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương và Ủy ban nhân dân các phường: Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo để lấy ý kiến tham gia trong quá trình thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch.

- Các sở, ngành và địa phương đã có văn bản tham gia ý kiến, cụ thể: Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 4378/SNNMT-QHKH ngày 29/6/2026; Sở Tài chính tại Văn bản số 3938/STC-KTXH ngày 03/7/2026; Sở Công thương tại Văn bản số 2872/SCT-QLNL ngày 07/7/2026; Ủy ban nhân dân phường Vũ Phúc tại Văn bản số 1054/UBND-KTHTĐT ngày 03/7/2026; Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tại Văn bản số 987/UBND-KTHTĐT ngày 14/7/2026.

- Ý kiến tham gia của các sở, ngành và địa phương cơ bản thống nhất với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc; đồng thời có tham gia bổ sung một số ý kiến chuyên môn về ranh giới, diện tích điều chỉnh, tổ chức giao thông, mặt cắt đường, hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ các công trình có liên quan và sự thống nhất của hồ sơ.

- Ngày 15/7/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên, đề

nghị Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã phối hợp với đơn vị tư vấn tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia tại Phụ lục giải trình kèm theo hồ sơ. Các nội dung tiếp thu, giải trình tập trung vào việc rà soát tốc độ chung trong nút, thống nhất bán kính đảo xuyến R=64m, bổ sung nội dung so sánh trước và sau điều chỉnh, rà soát mặt cắt giao thông, không thực hiện hạng mục hầm đi bộ HT-04, bổ sung đường nội bộ trong đảo xuyến, bổ sung hào kỹ thuật, rà soát ranh giới, dữ liệu địa chính, hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi và hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan.

*3.2. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư*

- Ngày 14/5/2026, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 có Văn bản số 446/BQLDA2-KHTH, đồng thời phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc thực hiện đầy đủ các quy trình, thủ tục và tổ chức lấy ý kiến của các cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan đối với điều chỉnh quy hoạch.

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch được niêm yết, công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo và Ủy ban nhân dân phường Vũ Phúc; đồng thời thông báo rộng rãi các nội dung liên quan đến Đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên thông qua hệ thống truyền thanh phường.

- Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tổ chức niêm yết công khai lấy ý kiến từ ngày 15/5/2026; hết thời gian tham gia ý kiến, ngày 04/6/2026 các bên đã có biên bản xác nhận hoàn thành việc niêm yết công khai xin ý kiến. Kết quả, số phiếu tham gia ý kiến phát ra, thu về có 39/39 phiếu đồng ý.

- Ủy ban nhân dân phường Vũ Phúc tổ chức niêm yết công khai lấy ý kiến từ ngày 15/5/2026; hết thời gian tham gia ý kiến, ngày 06/6/2026 các bên đã có biên bản xác nhận hoàn thành việc niêm yết công khai xin ý kiến. Kết quả, số phiếu tham gia ý kiến phát ra, thu về có 65/65 phiếu đồng ý.

- Ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư, địa phương, các sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan đã được Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch. Hồ sơ sau khi tiếp thu, chỉnh sửa bảo đảm đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định xem xét theo quy định.

**4. Đánh giá của Sở Xây dựng về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên**

*4.1. Về nội dung, trình tự, thành phần hồ sơ*

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên được lập theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ

sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025; 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thành phần hồ sơ điều chỉnh quy hoạch và bản vẽ phù hợp với quy định tại Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

*4.2. Về nội dung tiếp thu, giải trình của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trong quá trình thẩm định*

- Văn bản tham gia ý kiến của các sở, ngành, địa phương và cơ quan, đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức lập, thẩm định điều chỉnh quy hoạch đã được Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 phối hợp với đơn vị tư vấn tổng hợp, tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa hoàn thiện.

- Kết quả tổng hợp ý kiến của Hội đồng thẩm định: 06/06 phiếu thẩm định thông qua điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Một số nội dung tiếp thu giải trình và hoàn thiện hồ sơ như sau:

+ Văn bản số 3661/SXD-QHKT&PTĐT ngày 15/7/2026 của Sở Xây dựng, đề nghị Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tiếp thu, giải trình và chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan.

*Nội dung giải trình*: Hồ sơ đã được rà soát, chỉnh sửa và bổ sung theo ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương và cơ quan, đơn vị có liên quan trước khi trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

*Đánh giá của Sở Xây dựng*: Hồ sơ sau khi tiếp thu, giải trình đã cơ bản cập nhật các nội dung góp ý của các sở, ngành, địa phương và cơ quan, đơn vị có liên quan; các nội dung chỉnh sửa không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và phạm vi chính của quy hoạch đã được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

+ Đề nghị rà soát bề rộng các mặt cắt đường xung quanh vòng xuyến, lựa chọn số làn xe, bề rộng làn xe có tính toán độ mở rộng làn đường trong đường cong, bảo đảm phù hợp với TCVN 4054:2005 và TCVN 13592:2022; đồng thời thống nhất mặt cắt 6-6 tại các vị trí trong nút giao.

*Nội dung giải trình*: Hồ sơ đã rà soát bề rộng làn xe, độ mở rộng làn đường trong đường cong trên cơ sở tiêu chuẩn áp dụng và điều kiện tổ chức giao thông thực tế trong phạm vi nút giao; đồng thời chỉnh sửa, thống nhất mặt cắt 6-6 về cùng

bề rộng và thành phần mặt cắt tại các vị trí áp dụng trong nút giao, cập nhật đồng bộ giữa bản vẽ QH-05, QH-11 và nội dung thuyết minh quy hoạch.

*Đánh giá của Sở Xây dựng*: Nội dung tiếp thu, giải trình của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 đã được thực hiện đầy đủ theo quy định; hồ sơ đã làm rõ phương án tổ chức giao thông, mặt cắt đường và sự thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ quy hoạch, làm cơ sở quản lý và triển khai các bước tiếp theo.

+ Văn bản số 4378/SNNMT-QHKH ngày 29/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đề nghị rà soát bảo đảm các tiêu chuẩn, định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành về xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình có liên quan như đường điện cao thế, đường giao thông, công trình thủy lợi; bảo đảm ranh giới dự án không chồng lấn, không hình thành diện tích đất xen kẹp giữa khu quy hoạch với các khu đất hiện trạng tiếp giáp dự án hoặc với ranh giới quy hoạch dự án khác; cập nhật dữ liệu địa chính đất đai để thống nhất, đồng bộ.

*Nội dung giải trình*: Hồ sơ đã rà soát, cập nhật ranh giới điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, bản đồ địa chính và phạm vi quy hoạch đã được phê duyệt. Tổng diện tích sau điều chỉnh là 76.196,5 m², giảm khoảng 945,9 m² so với quy hoạch đã được phê duyệt; phần diện tích thu hồi đất Trung tâm thương mại GO! Thái Bình sau điều chỉnh còn 137,6 m². Ranh giới điều chỉnh được thể hiện rõ trên bản vẽ quy hoạch và bản đồ so sánh trước - sau điều chỉnh, bảo đảm không chồng lấn với các khu đất, dự án lân cận và không hình thành diện tích đất xen kẹp bất hợp lý. Hồ sơ hồ đã rà soát các yếu tố hạ tầng kỹ thuật, giao thông, mặt nước, sông, kênh, mương hiện hữu trong phạm vi nghiên cứu; bảo đảm khớp nối với hiện trạng sử dụng đất, hệ thống giao thông, thoát nước, thủy lợi và dữ liệu địa chính khu vực.

*Đánh giá của Sở Xây dựng*: Nội dung tiếp thu, giải trình của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 là phù hợp; hồ sơ đã cập nhật ranh giới, cơ cấu sử dụng đất và các yếu tố hạ tầng kỹ thuật liên quan, bảo đảm khớp nối với hiện trạng khu vực và hạn chế phát sinh quỹ đất xen kẹp không hợp lý sau điều chỉnh.

*4.3. Đánh giá các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch:*

a. Về sự phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên:

- Khu vực lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh thuộc Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 21/6/2023.

- Nội dung điều chỉnh quy hoạch cơ bản kế thừa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cũ; đồng thời cập nhật các nội dung cần thiết phát sinh trong quá trình triển khai dự án, bảo đảm phù hợp với định hướng tổ chức không gian, giao thông, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

b. Về sự phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt:

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026, bao gồm: mục tiêu quy hoạch; tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch; phạm vi, quy mô lập quy hoạch; yêu cầu các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và nội dung nghiên cứu.

- Về các nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh phạm vi, ranh giới quy hoạch khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình: Việc điều chỉnh ranh giới nhằm giảm phạm vi ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, hạ tầng kỹ thuật ngầm, kết cấu công trình, mái đón, lối ra vào và hoạt động khai thác của trung tâm thương mại; hạn chế phát sinh giải phóng mặt bằng và bảo đảm khả năng triển khai thực tế của dự án. Tổng diện tích nghiên cứu sau điều chỉnh là 76.196,5 m², giảm khoảng 945,9 m² so với quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Điều chỉnh hình học nút giao và đảo xuyến trung tâm: Giảm bán kính đảo xuyến từ R=68m xuống R=64m, đồng thời cập nhật lại tim đảo, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối và tổ chức làn xe để phù hợp với phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu và bảo đảm điều kiện lưu thông trong phạm vi nút giao.

+ Không thực hiện hạng mục hầm đi bộ: Hạng mục thang hầm đi bộ ký hiệu HT-04 trong quy hoạch đã được phê duyệt có diện tích 51,1 m². Sau điều chỉnh, không thực hiện hạng mục này, diện tích HT-04 giảm còn 0,0 m², nhằm giảm khối lượng công trình ngầm phức tạp, tránh đầu tư dàn trải và phù hợp hơn với điều kiện triển khai thực tế.

+ Bổ sung đường nội bộ trong phạm vi đảo xuyến: Việc bổ sung tuyến đường nội bộ nhằm phục vụ xe chuyên dụng tiếp cận, duy tu, sửa chữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng và chăm sóc cây xanh trong phạm vi đảo xuyến; được tổ chức phù hợp với cảnh quan đảo xuyến, không làm thay đổi chức năng chính của nút giao.

+ Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao: Việc bổ sung hào kỹ thuật nhằm phục vụ bố trí, quản lý, vận hành và bảo trì các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, hạn chế việc đào cắt mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác sau này.

+ Cập nhật cơ cấu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Các nội dung về ranh giới điều chỉnh, quy hoạch sử dụng đất, chia lô, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, viễn thông và tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật được cập nhật đồng bộ, bảo đảm phù hợp với các nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

+ Các khu vực không thuộc phạm vi điều chỉnh như khu dân cư Xe tơ, khu dân cư Phúc Khánh, khu dân cư đường Lê Thánh Tông và một số khu vực đã ổn định về hạ tầng, dân cư, công trình hiện hữu được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, không thực hiện điều chỉnh chỉnh trang đô thị trong lần này.

**5. Kết luận và kiến nghị**

*5.1. Kết luận*

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên thực hiện theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan; đảm bảo đủ điều kiện để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

*5.2. Kiến nghị*

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, tài liệu, số liệu, bản đồ, cơ sở dữ liệu sử dụng trong hồ sơ điều chỉnh quy hoạch; phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, hoàn thiện hồ sơ trước khi trình phê duyệt, bảo đảm thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ, dự thảo quyết định phê duyệt và các tài liệu kèm theo.

- Sau khi quy hoạch được phê duyệt, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo, Ủy ban nhân dân phường Vũ Phúc và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch và tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch theo quy định.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên. Sở Xây dựng trân trọng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT (ND).

**GIÁM ĐỐC**

Ký bởi: SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Thời gian ký: 05/08/2026 09:36:19

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

**Trần Quang Triển**

| | |
|---|---|
| UBND TỈNH HƯNG YÊN<br>**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN**<br>**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 120 /TTr-BQLDA2 | *Hưng Yên, ngày 07 tháng 8 năm 2026* |

# TỜ TRÌNH
## Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;*

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

*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; 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;*

*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; 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;*

*Căn cứ Quyết định số 136/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 2109/QD-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh Thái Bình (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh - thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 3783/QD-UBND ngày 09/11/2023 của UBND thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư dự án Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 2;*

*Căn cứ Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại Phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh về*

*việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại Phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Báo cáo số 638/BC-SXD ngày 05/8/2026 của Sở Xây dựng kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

*Căn cứ Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên được hoàn thiện trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở ngành địa phương có liên quan và báo cáo thẩm định cử Sở Xây dựng.*

Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 trân trọng đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên với các nội dung như sau:

**1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch**

- Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Vũ Phúc và phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên. Giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Trần Hưng Đạo.

+ Phía Tây: Trục đường Hùng Vương.

+ Phía Bắc: Giáp KCN Phúc Khánh, đường Trần Thái Tông.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư phường Vũ Phúc, đường Chu Văn An - Nguyễn Trãi - Doãn Khuê.

- Tổng diện tích sau điều chỉnh quy hoạch khoảng 76.196,5 m² (khoảng 7,62 ha).

- Diện tích sau điều chỉnh giảm khoảng 945,9 m², chủ yếu tại khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình. Các khu vực còn lại cơ bản được kế thừa theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Quy mô dân số khoảng 420 người.

**2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

**2.1. Quan điểm**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình (cũ) đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, đồng thời phù hợp với nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

- Kế thừa các nội dung của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chỉ điều chỉnh các nội dung cần thiết phát sinh trong quá trình triển khai

dự án, bảo đảm không làm thay đổi tính chất chính của khu vực là nút giao thông cửa ngõ, kết hợp cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị.

- Tổ chức điều chỉnh quy hoạch theo hướng giảm thiểu ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, đặc biệt là khu vực Trung tâm thương mại GO! Thái Bình; hạn chế phát sinh giải phóng mặt bằng, bảo đảm hiệu quả đầu tư, an toàn giao thông và khả năng triển khai thực tế.

- Bảo đảm khớp nối đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

**2.2. Mục tiêu quy hoạch**

- Cụ thể hóa nhiệm vụ lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh cục bộ một số nội dung của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt, bảo đảm phù hợp với điều kiện triển khai thực tế, yêu cầu giải phóng mặt bằng, tổ chức giao thông và quản lý hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

- Điều chỉnh giảm bán kính đảo xuyến, điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu vực trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình, điều chỉnh cục bộ các đảo giao thông và các đoạn vuốt nối nhằm hạn chế ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, giảm khối lượng giải phóng mặt bằng, đồng thời vẫn bảo đảm chức năng giao thông, an toàn giao thông và cảnh quan đô thị của nút giao.

- Rà soát sự cần thiết của hạng mục hầm đi bộ trong phạm vi nút giao, đề xuất không thực hiện hạng mục này nhằm tránh đầu tư dàn trải, giảm khối lượng thi công phức tạp và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn đầu tư.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao để phục vụ bố trí, quản lý, vận hành và bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm sau khi dự án hoàn thành, hạn chế việc đào cắt mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng, công tác giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai, quản lý xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.

**3. Tính chất, chức năng, vai trò**

- Tính chất: Là nút giao thông đô thị cùng mức, có vai trò cửa ngõ quan trọng, được tổ chức kết hợp giữa giao thông, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị.

- Chức năng: Tổ chức, phân phối và điều tiết dòng phương tiện giữa các hướng giao thông chính trong khu vực, gồm đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các

tuyến kết nối lân cận; đồng thời bảo đảm khả năng tiếp cận các khu dân cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ và hạ tầng đô thị xung quanh.

- Vai trò: Là không gian cửa ngõ có giá trị nhận diện cảnh quan, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, chỉnh trang bộ mặt đô thị, nâng cao chất lượng không gian công cộng và tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại khu vực Nút giao thông Phúc Khánh.

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

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc áp dụng cho Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026; bảo đảm tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn, quy định hiện hành có liên quan.

- Quy mô dân số trong phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 420 người. Các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, tổ chức giao thông, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định trên cơ sở kế thừa quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đồng thời cập nhật theo phạm vi ranh giới và các nội dung điều chỉnh cục bộ của quy hoạch lần này.

**5. Các nội dung chính của quy hoạch**

**5.1. Quy hoạch sử dụng đất**

**5.1.1. Các nội dung đề xuất điều chỉnh**

Trên cơ sở rà soát Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt và các yêu cầu phát sinh trong quá trình triển khai dự án, nội dung điều chỉnh quy hoạch lần này tập trung vào các vấn đề chính sau :

- Điều chỉnh phạm vi, ranh giới quy hoạch khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình: Điều chỉnh ranh giới phía trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình nhằm giảm phạm vi ảnh hưởng đến đất đai, hạ tầng kỹ thuật ngầm, kết cấu công trình, mái đón, lối ra vào và hoạt động khai thác của trung tâm thương mại. Tổng diện tích nghiên cứu sau điều chỉnh là 76.196,5 m², giảm 945,9 m² so với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh hình học nút giao và đảo xuyến trung tâm: Giảm bán kính đảo xuyến từ R=68m xuống R=64m, đồng thời cập nhật lại tim đảo, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối và tổ chức làn xe để phù hợp với phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, bảo đảm điều kiện lưu thông và hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu.

- Không thực hiện hạng mục hầm đi bộ: Hạng mục thang hầm đi bộ ký hiệu HT-04 trong quy hoạch đã được phê duyệt có diện tích 51,1 m². Sau điều chỉnh, không thực hiện hạng mục này, diện tích HT-04 giảm còn 0,0 m², nhằm tránh đầu tư dàn trải, giảm khối lượng thi công phức tạp và phù hợp hơn với nhu cầu sử dụng thực tế.

- Bổ sung đường nội bộ trong đảo xuyến: Bổ sung tuyến đường nội bộ trong phạm vi đảo xuyến để phục vụ xe chuyên dụng tiếp cận, duy tu, sửa chữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng và chăm sóc cây xanh. Việc bổ sung được tổ chức phù hợp với cảnh quan đảo xuyến, không làm thay đổi chức năng chính của nút giao.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao: Bổ sung hào kỹ thuật tại các vị trí cần thiết để phục vụ bố trí, quản lý, vận hành và bảo trì các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, hạn chế đào cắt mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác sau này.

- Cập nhật cơ cấu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cập nhật đồng bộ các nội dung như ranh giới điều chỉnh, sử dụng đất, chia lô, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, viễn thông và tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Giữ nguyên các khu vực không thuộc phạm vi điều chỉnh: Các khu dân cư Xe tơ, khu dân cư Phúc Khánh, khu dân cư đường Lê Thánh Tông và một số khu vực đã ổn định về hạ tầng, dân cư, công trình hiện hữu được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, không thực hiện điều chỉnh chỉnh trang đô thị trong lần lập quy hoạch này.

- Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh như sau:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Diện tích ô đất (m2) | Tỷ lệ (%) | Biến động (m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Trước điều chỉnh* | | *sau điều chỉnh* | | |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **77.142,2** | **100** | **76.196,5** | **100** | **-945,7** |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | **1,19** | **916,1** | **1,20** | **0,0** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | | 916,1 | | 0,0 |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | **9,57** | **7.385,6** | **9,69** | **0,0** |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **18.145,2** | **23,52** | **17.056,4** | **22,38** | **-1.088,8** |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 12.908,9 | | 11.097,0 | | -1.811,9 |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.401,7 | | 1.949,7 | | 548,0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.491,3 | | 1.744,2 | | 252,9 |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 318,7 | | 300,0 | | -18,7 |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 1.028,4 | | 740,5 | | -287,9 |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 900,8 | | 1.129,6 | | 228,8 |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | 95,4 | | 0,0 |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.325,8** | **4,31** | **3.279,2** | **4,30** | **-46,6** |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 741,5 | | 692,0 | | -49,5 |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 823,0 | | 862,6 | | 39,6 |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.641,9 | | 1.605,2 | | -36,7 |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | 119,4 | | 0,0 |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.369,5** | **61,41** | **47.559,2** | **62,42** | **189,7** |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | 207,2 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | 41,6 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | 421,0 | | 0,0 |
| | Thang hầm đi bộ | HT-04 | 51,1 | | 0,0 | | -51,1 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | 302,7 | | 0,0 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | 199,3 | | 0,0 |
| | Đường giao thông | | 46.146,6 | | **46.387,4** | | **240,8** |

### 5.1.2. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

- Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là 76.196,5 m². Trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, điều kiện hiện trạng khu vực và yêu cầu điều chỉnh cục bộ nút giao, quỹ đất trong phạm vi lập quy hoạch được tổ chức thành các nhóm chức năng chính gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng, đất xây dựng nhà ở, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất mặt nước và đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng có diện tích 916,1 m², chiếm 1,20% tổng diện tích lập quy hoạch. Khu đất được bố trí tại ô đất TM-01, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 6 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần.

+ Đất xây dựng nhà ở có diện tích 7.385,6 m², chiếm 9,69% tổng diện tích lập quy hoạch, gồm 105 lô nhà ở liên kế. Các ô đất nhà ở cơ bản được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng từ 81% đến 100%, hệ số sử dụng đất tối đa từ 4,1 đến 5,0 lần tùy theo từng ô đất.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 17.350,9 m², chiếm 22,77% tổng diện tích lập quy hoạch. Các ô cây xanh được bố trí tại khu vực đảo xuyến, dải phân cách, không gian mở và các khu vực ven mặt nước, góp phần tạo cảnh quan cửa ngõ, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng không gian công cộng trong khu vực nút giao.

+ Đất mặt nước có diện tích 3.279,2 m², chiếm 4,30% tổng diện tích lập quy hoạch. Hệ thống mặt nước được giữ vai trò tiêu thoát nước, tạo khoảng mở cảnh quan và liên kết với các dải cây xanh trong tổng thể không gian nút giao.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 47.264,7 m², chiếm 62,03% tổng diện tích lập quy hoạch. Nhóm đất này bao gồm các khe hạ tầng, bãi đỗ xe tĩnh và đất đường giao thông. Trong đó, đất đường giao thông có diện tích 46.092,9 m², là thành phần chủ đạo phục vụ tổ chức nút giao, đảo giao thông, các tuyến tiếp cận và kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất như sau:

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích ô đất | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|
| | | (m2) | (%) |
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | **76.196,5** | **100** |
| A | Đất công trình dịch vụ - công cộng | 916,1 | 1,20 |
| B | Đất xây dựng nhà ở | 7.385,6 | 9,69 |
| C | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 17.350,9 | 22,77 |
| D | Đất mặt nước | 3.279,2 | 4,30 |
| E | Đất hạ tầng kỹ thuật | 47.264,7 | 62,03 |

**Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng**

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất (m2) | Mật độ xây dựng | Hệ số sử dụng đất | Tầng cao tối đa | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Tổng diện tích nghiên cứu** | | **76.196,5** | | | | **100** |
| **A** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** | | **916,1** | | | | **1,20** |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | 80 | 4,8 | 6 | |
| **B** | **Đất xây dựng nhà ở** | | **7.385,6** | | | | **9,69** |
| | Nhà ở liên kế 1 | LK-01 | 420,0 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 2 | LK-02 | 486,4 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 3 | LK-03 | 508,8 | 90-100 | 4,5-5 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 4 | LK-04 | 450,1 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 5 | LK-05 | 509,6 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 6 | LK-06 | 1.106,7 | 81 | 4,1 | 5 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nhà ở liên kế 7 | LK-07 | 1.077,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 8 | LK-08 | 773,4 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 9 | LK-09 | 726,7 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 10 | LK-10 | 743,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 11 | LK-11 | 254,3 | 100 | 5,0 | 5 | |
| | Nhà ở liên kế 12 | LK-12 | 329,0 | 100 | 5,0 | 5 | |
| **C** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | | **17.350,9** | | | | **22,77** |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 11.391,5 | 5 | 0,05 | 1 | |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | | |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.744,2 | 5 | 0,05 | 1 | |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 300,0 | | | | |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 740,5 | | | | |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | | |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | | | |
| **D** | **Đất mặt nước** | | **3.279,2** | | | | **4,30** |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 692,0 | | | | |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 862,6 | | | | |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.605,2 | | | | |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | | | |
| **E** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** | | **47.264,7** | | | | **62,03** |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | | | |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | | | |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | | | |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | | | |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | | | |
| | Đường giao thông | | 46.092,9 | | | | |

- Quy mô dân số khoảng 420 người

### 5.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

#### 5.2.1. Các trục tuyến không gian chính

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được tổ chức trên cơ sở lấy Nút giao thông Phúc Khánh làm trung tâm, kết hợp giữa chức năng giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình biểu tượng và các khu chức năng đô thị xung quanh. Cấu trúc không gian sau điều chỉnh cơ bản kế thừa quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời cập nhật các điều chỉnh về bán kính vòng xuyến, ranh giới khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái

Bình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các trục tuyến không gian chính được hình thành trên cơ sở các tuyến giao thông hướng tâm vào nút giao, gồm đường Hùng Vương, đường Quang Trung, đường Trần Thái Tông, đường Chu Văn An, đường Doãn Khuê và các tuyến kết nối lân cận.

**5.2.2. Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian có tầm nhìn quan trọng**

- Khu vực đảo xuyến trung tâm là không gian trọng tâm của toàn bộ quy hoạch, được tổ chức thành điểm nhấn cảnh quan kết hợp công trình biểu tượng, cây xanh, mặt nước, quảng trường giao thông và các lớp không gian mở. Đây là vị trí có tầm nhìn rộng từ nhiều hướng tiếp cận, cần được kiểm soát chặt chẽ về hình khối, chiều cao, vật liệu, chiếu sáng và tổ chức cảnh quan.

- Các khoảng mở ven sông, kênh, dải cây xanh và khu vực tiếp giáp các đảo giao thông được khai thác như các lớp đệm cảnh quan, góp phần giảm tác động của hạ tầng giao thông và nâng cao chất lượng không gian công cộng. Khu vực trước Trung tâm thương mại GO! Thái Bình được tổ chức hài hòa giữa yêu cầu giao thông, tiếp cận công trình, cây xanh, vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm không làm ảnh hưởng đến hoạt động khai thác hiện hữu.

**5.2.3. Yêu cầu về bố trí công trình với từng lô đất**

- Các công trình trong phạm vi quy hoạch phải tuân thủ chức năng sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất đã được xác định trong phương án quy hoạch sử dụng đất. Việc bố trí công trình cần bảo đảm an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, khả năng tiếp cận công trình và khớp nối hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với các ô đất nhà ở liên kế, công trình được tổ chức theo dãy phố có hình thức kiến trúc thống nhất, mặt đứng hài hòa, tầng cao kiểm soát, tránh tình trạng xây dựng manh mún gây phá vỡ cảnh quan chung. Đối với ô đất dịch vụ - công cộng, công trình cần có hình khối hiện đại, mặt đứng thoáng, tổ chức lối vào thuận tiện và phù hợp với vai trò cảnh quan tại khu vực nút giao.

**5.2.4. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước**

- Hệ thống cây xanh công cộng được tổ chức gắn với đảo xuyến trung tâm, các đảo giao thông, dải phân cách, không gian ven sông, kênh và các khoảng mở trong phạm vi quy hoạch. Cây xanh được bố trí theo hướng tạo lớp đệm môi trường, dẫn hướng giao thông, làm mềm không gian hạ tầng và tăng giá trị cảnh quan cho khu vực cửa ngõ.

- Cây xanh đường phố cần lựa chọn chủng loại phù hợp với điều kiện đô thị, có tán cao, rễ ít ảnh hưởng đến kết cấu hè đường, không che khuất biển báo, đèn tín hiệu và tầm nhìn giao thông. Tại các vị trí quảng trường, đảo xuyến và không gian mở, có thể kết hợp cây bóng mát, cây trang trí, thảm cỏ, bồn hoa,

mặt nước và hệ thống chiếu sáng cảnh quan để tạo điểm nhấn vào ban ngày và ban đêm.

- Hệ thống mặt nước gồm các đoạn sông, kênh và mặt nước hiện hữu được khai thác như yếu tố cảnh quan mềm, đồng thời tham gia điều tiết, tiêu thoát nước cho khu vực. Việc tổ chức cây xanh và mặt nước phải bảo đảm không làm cản trở dòng chảy, không thu hẹp tiết diện thoát nước và tạo được sự kết nối hài hòa giữa không gian giao thông, công trình xây dựng và cảnh quan tự nhiên.

**5.3. Thiết kế đô thị**

- Thiết kế đô thị khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được định hướng theo tính chất là nút giao thông cửa ngõ, trong đó đảo xuyến trung tâm là điểm nhấn cảnh quan chính, kết hợp công trình biểu tượng, cây xanh, mặt nước, quảng trường giao thông và hệ thống chiếu sáng cảnh quan.

- Các công trình trong phạm vi quy hoạch được kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, hình khối kiến trúc, màu sắc và vật liệu hoàn thiện theo chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt. Công trình dịch vụ - công cộng tại ô đất TM-01 có tầng cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần. Các công trình nhà ở liên kế có tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất thực hiện theo từng ô đất trong bảng quy hoạch sử dụng đất.

- Không gian kiến trúc các dãy nhà ở liên kế cần được tổ chức theo hướng thống nhất về cao độ tầng, nhịp điệu mặt đứng, màu sắc và vật liệu chủ đạo, bảo đảm hình ảnh đô thị trật tự, hài hòa với các trục giao thông chính. Công trình dịch vụ - công cộng cần có hình khối hiện đại, mặt đứng thoáng, tổ chức lối vào thuận tiện và phù hợp với vai trò cảnh quan tại khu vực nút giao.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và khoảng mở được tổ chức gắn với đảo xuyến, các đảo giao thông, dải phân cách, vỉa hè, không gian ven sông, kênh và các khu vực cảnh quan công cộng. Cây xanh đường phố cần bảo đảm yêu cầu dẫn hướng, tạo bóng mát, không che khuất biển báo, đèn tín hiệu và tầm nhìn giao thông.

- Khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! Thái Bình được tổ chức theo hướng hạn chế ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, bảo đảm lối ra vào, an toàn tiếp cận, hoạt động giao thông và sự hài hòa giữa không gian thương mại với không gian cảnh quan nút giao.

- Thiết kế đô thị phải bảo đảm đồng bộ giữa tổ chức giao thông, cây xanh, mặt nước, chiếu sáng, công trình biểu tượng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, góp phần tạo lập hình ảnh cửa ngõ văn minh, hiện đại cho khu vực Nút giao thông Phúc Khánh.

**5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hạ tầng giao thông, chuẩn bị kỹ thuật,

cấp nước, thoát nước thải, quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, quản lý chất thải rắn được quy hoạch trên cơ sở hiện trạng dự án, đồng bộ với quy hoạch, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**a. Hệ thống giao thông**

- Các tuyến phố:

+ Tuyến đường Doãn Khuê, đường Lê Thánh Tông (mặt cắt 1-1) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=20,5m; hè đường 5,0m x 2; lòng đường 10,5m.

+ Tuyến đường Trần Nhân Tông (mặt cắt 3-3) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=17,0m; hè đường 5,0mx2; lòng đường 7,0m.

+ Tuyến đường Trần Thái Tông (mặt cắt 9-9) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=37,0m; vỉa hè phía Bắc rộng 3,0m, vỉa hè phía Nam rộng 5,0m; mặt đường xe chạy rộng (2x7,5)m+7,0m; dải phân cách giữa rộng 2,0m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng 5,0m.

+ Tuyến đường Hùng Vương (mặt cắt 12-12) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=24,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m; mặt đường xe chạy rộng 16m; dải phân cách 1,0m.

- Các tuyến nhánh thuộc nút giao:

+ Nhánh Hùng Vương – Quang Trung (mặt cắt 5-5) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=27,5m; hè đường 2,0+3,5m; lòng đường 2x11,0m.

+ Nhánh nút giao (mặt cắt 6-6) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=15,5m; hè đường 2x2,0m; lòng đường 11,5m.

+ Nhánh nút giao (mặt cắt 7-7) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=34,0m; hè đường (2,0+5,0)m; lòng đường chính 15,0m, lòng đường gom 7,0m ; dải phân cách 5,0m.

+ Nhánh nối Trần Thái Tông (mặt cắt 8-8) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=22,5m; hè đường (2,0+5,0)m; lòng đường chính 7,5m, lòng đường gom 7,0m; dải phân cách 5,0m.

+ Nhánh nút giao (mặt cắt 10-10) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=26m; hè đường (2,0+2,0)m; lòng đường 22,0m.

+ Nhánh Trần Thái Tông – Hùng Vương (mặt cắt 11-11) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=21,5m; hè đường (2,0+3,0)m; lòng đường chính 16,0m; dải phân cách 0,5m.

+ Tuyến đường nội bộ khu dân cư Nhà máy xe tơ, trường tiểu học Phúc Khánh:

• Mặt cắt 2-2 có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=10-13m; hè đường 3,0mx2 (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường); lòng đường

7,0m.

• Mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=10,2-13,6m; hè đường 3,0mx2 (một số vị trí cục bộ chỉ bố trí 1 bên hè đường); lòng đường 7,2-7,6m.

- Công trình hạ tầng:

+ Cầu Phúc Khánh mới có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=22m; hè đường 3,5mx2; lòng đường 15,0m.

+ Cầu mới kết nối giữa nút giao và đường Nguyễn Trãi có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B=23,5m; hè đường 2,0mx2; lòng đường 19,5m.

**b. Chuẩn bị kỹ thuật**

- San nền:

+ Cao độ xây dựng khu vực được xác định trên cơ sở khớp nối với cao độ các tuyến đường giao thông hiện trạng, khu dân cư, công trình hiện hữu và hệ thống thoát nước xung quanh.

+ Cao độ nền thiết kế trong khu vực quy hoạch chủ yếu dao động khoảng +2,40m đến +3,30m, bảo đảm phù hợp với địa hình hiện trạng, cao độ các tuyến đường tiếp giáp và yêu cầu tổ chức thoát nước mặt.

+ Hướng dốc san nền được tổ chức phù hợp với các tuyến đường, đảo giao thông, vỉa hè, cây xanh và mặt nước trong phạm vi nút giao, bảo đảm thoát nước tự chảy, hạn chế ngập úng cục bộ và không làm ảnh hưởng đến công trình hiện hữu xung quanh.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thu gom nước mặt từ mặt đường, đảo giao thông, vỉa hè, cây xanh và các khu chức năng trong phạm vi quy hoạch.

+ Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống, rãnh thoát nước bố trí dọc các tuyến giao thông, sau đó thoát về hệ thống thoát nước hiện trạng và các tuyến sông, kênh, mặt nước trong khu vực.

+ Các cửa xả, cống hộp, cống tròn và rãnh thoát nước được bố trí phù hợp với hướng thoát nước chung, bảo đảm khả năng tiêu thoát nước, thuận lợi trong quản lý, vận hành và nạo vét định kỳ.

+ Việc thiết kế cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa phải bảo đảm không làm suy giảm khả năng tiêu thoát nước của các tuyến sông, kênh, mương hiện hữu trong phạm vi và khu vực lân cận.

**c. Hệ thống cấp nước**

- Khu vực quy hoạch được cấp nước từ hệ thống cấp nước đô thị hiện có trong khu vực.

- Mạng lưới cấp nước được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, bảo đảm cấp nước cho công trình dịch vụ - công cộng, khu nhà ở, tưới cây, rửa đường và cấp nước chữa cháy theo quy định.

- Đường ống cấp nước được thiết kế chôn ngầm, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, bảo đảm thuận lợi trong quản lý, vận hành, sửa chữa và không xung đột với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bố trí các họng cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, bảo đảm bán kính phục vụ và khả năng tiếp cận của phương tiện chữa cháy trong khu vực nút giao.

- Vật liệu, đường kính tuyến ống, vị trí đấu nối và các thông số kỹ thuật thực hiện theo bản đồ quy hoạch cấp nước và hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

**d. Hệ thống thoát nước thải**

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo hệ thống riêng, tách biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải từ các công trình trong phạm vi quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, bảo đảm thu gom thuận lợi, không ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước mưa, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Các tuyến cống, giếng thăm và điểm đấu nối thoát nước thải được xác định theo bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn được phê duyệt.

**e. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng**

- Quy hoạch hệ thống cấp điện gồm: lưới điện trung thế, trạm biến áp, lưới điện hạ thế, hệ thống cấp điện sinh hoạt, dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông, cây xanh, đảo giao thông, đảo xuyến và các không gian công cộng trong phạm vi quy hoạch.

- Nguồn điện cấp cho khu vực được dự kiến lấy từ điểm đấu nối hiện trạng thuộc tuyến trung thế 22kV đi dọc theo tuyến đường Quang Trung – Hùng Vương.

- Lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng trong khu vực được bố trí đi ngầm theo các tuyến giao thông, bảo đảm an toàn, mỹ quan đô thị và thuận lợi trong quản lý vận hành.

- Các phụ tải cấp điện được tính toán trên cơ sở chức năng sử dụng đất, gồm đất công trình dịch vụ - công cộng, đất ở liên kế, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh và chiếu sáng công cộng.

- Hệ thống chiếu sáng đường phố, đảo giao thông, đảo xuyến, cây xanh và không gian công cộng được bố trí phù hợp với quy hoạch giao thông, bảo đảm yêu cầu chiếu sáng, an toàn giao thông, an ninh đô thị và cảnh quan khu vực nút giao.

**g. Quản lý chất thải rắn**

- Chất thải rắn sinh hoạt trong khu vực quy hoạch được thu gom theo hệ thống quản lý vệ sinh môi trường đô thị hiện hành.

- Việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường, không làm ảnh hưởng đến hoạt động giao thông, cảnh quan khu vực nút giao và các công trình hiện hữu xung quanh.

- Các điểm thu gom, tập kết tạm thời chất thải rắn được bố trí phù hợp với tổ chức giao thông, thuận tiện cho phương tiện thu gom, không gây cản trở tầm nhìn, lối tiếp cận công trình và hoạt động của Trung tâm thương mại GO! Thái Bình.

**h. Hạ tầng viễn thông thụ động**

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu được tổ chức trên cơ sở kết nối với hệ thống thông tin liên lạc hiện có, bảo đảm phục vụ nhu cầu thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và các dịch vụ thông tin đô thị.

- Hệ thống cáp thông tin, cống bể kỹ thuật và các tuyến ống luồn cáp được bố trí ngầm dọc theo các tuyến giao thông, bảo đảm đồng bộ với quy hoạch giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bổ sung hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao để tổ chức các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, thuận lợi cho quản lý, vận hành, bảo trì và hạn chế đào cắt mặt đường, vỉa hè sau khi dự án hoàn thành.

- Vị trí tuyến cáp, bể cáp, hào kỹ thuật và điểm đấu nối thực hiện theo bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động và hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

**III. Kiến nghị**

Trên cơ sở báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên để có cơ sở triển khai thực hiện bước tiếp theo./.

Tài liệu gửi kèm theo:

*- Báo cáo kết quả thẩm định số 638/BC-SXD ngày 05/8/2026 của Sở Xây dựng.*

*- Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch hoàn thiện (thuyết minh và các bản vẽ kèm theo).*

*- Dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Sở Xây dựng (để báo cáo);
- Lưu: VT, KHTH.

**GIÁM ĐỐC**

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 2 - SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

**Nguyễn Xuân Khánh**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH HƯNG YÊN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 2636 /QĐ-UBND | *Hưng Yên, ngày 25 tháng 8 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên**

(Mã số thông tin quy hoạch: 332631206001)

## 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; 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;*

*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; 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 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; 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; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 35/2026/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình; Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh, thành phố Thái Bình; Văn bản số 3998/UBND-KT1 ngày 25/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thực hiện Dự án nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên; Văn bản số 4084/UBND-KT1 ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Dự án nút*

*giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Báo cáo số 638/BC-SXD ngày 05/8/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên;*

*Căn cứ Thông báo số 252/TB-UBND ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thông báo kết luận của đồng chí Nguyễn Lê Huy, Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban ngày 21/8/2026;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 tại Tờ trình số 120/TTr-BQLDA2 ngày 07/8/2026 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên với nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc các phường: Vũ Phúc, Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên. Giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Trần Hưng Đạo;

+ Phía Tây: Trục đường Hùng Vương;

+ Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Phúc Khánh, đường Trần Thái Tông;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư phường Vũ Phúc, đường: Chu Văn An - Nguyễn Trãi - Doãn Khuê.

- Tổng diện tích sau điều chỉnh quy hoạch khoảng 76.196,5 m²; giảm khoảng 945,7 m², chủ yếu tại khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO!. Các khu vực còn lại được kế thừa theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Rà soát, cập nhật cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh đã được phê duyệt nhằm hoàn thiện phương án tổ chức không gian, sử dụng đất, giao thông, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao; bảo đảm phù hợp với định hướng quy hoạch chung, điều kiện hiện trạng khu vực, yêu cầu quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và phát triển hạ tầng đô thị.

- Điều chỉnh ranh giới, hình học nút giao, đảo xuyến, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối, đường nội bộ, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

liên quan nhằm bảo đảm tổ chức giao thông hợp lý, an toàn, khai thác hiệu quả quỹ đất, hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu trong khu vực và nâng cao chất lượng không gian cảnh quan đô thị.

- Không làm thay đổi tính chất chính của khu vực là nút giao thông cửa ngõ, kết hợp cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan đô thị; các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến nội dung điều chỉnh được cập nhật trên cơ sở phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức giao thông, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao; bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thái Bình, tỉnh Hưng Yên, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn, quy định hiện hành có liên quan.

4. Các nội dung điều chỉnh chính của quy hoạch

4.1. Điều chỉnh về phạm vi, ranh giới và sử dụng đất:

- Điều chỉnh phạm vi, ranh giới quy hoạch khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO!: Điều chỉnh ranh giới phía trước Trung tâm thương mại GO! nhằm bảo đảm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, công trình hiện hữu, hạ tầng kỹ thuật ngầm, kết cấu công trình, mái đón, lối ra vào và không gian tiếp cận trung tâm thương mại. Tổng diện tích nghiên cứu sau điều chỉnh là 76.196,5 m², giảm 945,7 m² so với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh hình học nút giao và đảo xuyến trung tâm với ô đất CX-01: Giảm bán kính đảo xuyến từ R = 68 m xuống R = 64 m, giảm diện tích ô đất CX-01 từ 12.908,9 m² xuống 11.097,0 m², đồng thời cập nhật lại tim đảo, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối và tổ chức làn xe để phù hợp với phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, bảo đảm điều kiện lưu thông và hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu.

- Điều chỉnh tổ chức đường nội bộ trong đảo xuyến: Trên cơ sở đường nội bộ đã được xác định tại quy hoạch được phê duyệt, cập nhật hình thái, hướng tuyến và phạm vi tổ chức đường nội bộ trong đảo xuyến phù hợp với bán kính đảo xuyến sau điều chỉnh, không gian cảnh quan, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm yêu cầu tiếp cận, quản lý, duy tu, vận hành trong khu vực đảo xuyến.

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất đối với ô HT-04: Ô đất thang hầm đi bộ ký hiệu HT-04 theo quy hoạch đã được phê duyệt có diện tích 51,1m². Sau điều chỉnh, không thực hiện hầm đi bộ, không bố trí chức năng thang hầm đi bộ trong cơ cấu sử dụng đất; bảo đảm phù hợp với tổ chức không gian, giao thông, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nút giao.

- Cập nhật cơ cấu sử dụng đất và các nội dung quy hoạch có liên quan: Các nội dung về ranh giới điều chỉnh, sử dụng đất, chia lô, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan, bảo đảm phù hợp với phạm vi và nội dung điều chỉnh quy hoạch.

- Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh như sau:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu ô đất | Diện tích ô đất ($m^2$) | Tỷ lệ (%) | Diện tích ô đất ($m^2$) | Tỷ lệ (%) | Biến động ($m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Đã phê duyệt* | | *Sau điều chỉnh* | | |
| | Tổng diện tích nghiên cứu | | 77.142,2 | 100 | 76.196,5 | 100 | -945,7 |
| A | Đất công trình dịch vụ - công cộng | | 916,1 | 1,19 | 916,1 | 1,20 | 0,0 |
| | Dịch vụ thương mại | TM-01 | 916,1 | | 916,1 | | 0,0 |
| B | Đất xây dựng nhà ở | | 7.385,6 | 9,57 | 7.385,6 | 9,69 | 0,0 |
| C | Đất cây xanh sử dụng công cộng | | 18.145,2 | 23,52 | 17.056,4 | 22,38 | -1.088,8 |
| | Cây xanh 1 | CX-01 | 12.908,9 | | 11.097,0 | | -1.811,9 |
| | Cây xanh 2 | CX-02 | 1.401,7 | | 1.949,7 | | 548,0 |
| | Cây xanh 3 | CX-03 | 1.491,3 | | 1.744,2 | | 252,9 |
| | Cây xanh 4 | CX-04 | 318,7 | | 300,0 | | -18,7 |
| | Cây xanh 5 | CX-05 | 1.028,4 | | 740,5 | | -287,9 |
| | Cây xanh 6 | CX-06 | 900,8 | | 1.129,6 | | 228,8 |
| | Cây xanh 7 | CX-07 | 95,4 | | 95,4 | | 0,0 |
| D | Đất mặt nước | | 3.325,8 | 4,31 | 3.279,2 | 4,30 | -46,6 |
| | Mặt nước 1 | MN-01 | 741,5 | | 692,0 | | -49,5 |
| | Mặt nước 2 | MN-02 | 823,0 | | 862,6 | | 39,6 |
| | Mặt nước 3 | MN-03 | 1.641,9 | | 1.605,2 | | -36,7 |
| | Mặt nước 4 | MN-04 | 119,4 | | 119,4 | | 0,0 |
| E | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 47.369,5 | 61,41 | 47.559,2 | 62,42 | 189,7 |
| | Khe hạ tầng 1 | HT-01 | 207,2 | | 207,2 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 2 | HT-02 | 41,6 | | 41,6 | | 0,0 |
| | Khe hạ tầng 3 | HT-03 | 421,0 | | 421,0 | | 0,0 |
| | Thang hầm đi bộ | HT-04 | 51,1 | | 0,0 | | -51,1 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 1 | P-01 | 302,7 | | 302,7 | | 0,0 |
| | Bãi đỗ xe tĩnh 2 | P-02 | 199,3 | | 199,3 | | 0,0 |
| | Đường giao thông | | 46.146,6 | | 46.387,4 | | 240,8 |

4.2. Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được tổ chức trên cơ sở lấy Nút giao thông Phúc Khánh làm trung tâm, kết hợp giữa

chức năng giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình biểu tượng và các khu chức năng đô thị xung quanh. Cấu trúc không gian sau điều chỉnh cơ bản kế thừa quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời cập nhật các điều chỉnh về bán kính đảo xuyến, ranh giới khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực tiếp giáp Trung tâm thương mại GO! được tổ chức theo hướng hạn chế ảnh hưởng đến công trình hiện hữu, bảo đảm lối ra vào, an toàn tiếp cận, hoạt động giao thông và sự hài hòa giữa không gian thương mại với không gian cảnh quan nút giao.

4.3. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được rà soát, cập nhật trên cơ sở phạm vi ranh giới, tổ chức không gian, tổ chức giao thông và điều kiện hiện trạng khu vực sau điều chỉnh; bảo đảm đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất, cảnh quan, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và quản lý chất thải rắn.

a) Hệ thống giao thông

- Hệ thống giao thông được điều chỉnh trên cơ sở kế thừa mạng lưới giao thông đã được phê duyệt, cập nhật hình học nút giao, bán kính đảo xuyến, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối và một số mặt cắt đường có liên quan trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch. Cụ thể:

- Điều chỉnh bán kính đảo xuyến trung tâm từ R = 68 m xuống R = 64 m; cập nhật tim đảo, các đảo dẫn hướng, đoạn vuốt nối và tổ chức làn xe bảo đảm phù hợp với phạm vi ranh giới sau điều chỉnh, tổ chức giao thông và khớp nối với các tuyến đường hiện có.

- Tuyến đường Hùng Vương (mặt cắt 12-12) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B = 24,0 m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,5 m; mặt đường xe chạy rộng 16,0 m; dải phân cách rộng 1,0 m.

- Nhánh Hùng Vương - Quang Trung (mặt cắt 5-5) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B = 27,5 m; hè đường 2,0 m + 3,5 m; lòng đường 2 x 11,0 m.

- Nhánh nối Trần Thái Tông (mặt cắt 8-8) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B = 22,5 m; hè đường 2,0 m + 5,0 m; lòng đường chính 7,5 m, lòng đường gom 7,0 m; dải phân cách 5,0 m.

- Nhánh Trần Thái Tông - Hùng Vương (mặt cắt 11-11) có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B = 21,5 m; hè đường 2,0 m + 3,0 m; lòng đường chính 16,0 m; dải phân cách 0,5 m.

- Cầu Phúc Khánh có mặt cắt ngang đường điển hình rộng B = 22,0 m; hè đường 3,5 m x 2; lòng đường 15,0 m.

- Các tuyến đường, mặt cắt giao thông và nội dung tổ chức giao thông khác không thuộc phạm vi điều chỉnh nêu trên giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

b) Hệ thống hành lang kỹ thuật

- Rà soát, cập nhật hệ thống hào kỹ thuật trong phạm vi nút giao để tổ chức các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm, thuận lợi cho quản lý, vận hành, bảo trì và hạn chế ảnh hưởng đến mặt đường, vỉa hè trong quá trình khai thác, sử dụng.

- Vị trí tuyến cáp, bể cáp, hào kỹ thuật và điểm đấu nối thực hiện theo bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động và hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

5. Các nội dung khác: Các nội dung khác giữ nguyên, thực hiện theo Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh; Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của UBND thành phố Thái Bình (cũ).

6. Phê duyệt hồ sơ Quy định quản lý theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết kèm theo.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu, tài liệu, bản đồ sử dụng để lập điều chỉnh quy hoạch; hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên bảo đảm 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 Ủy ban nhân dân các phường: Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc triển khai công bố công khai quy hoạch và tiến hành các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành; quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về công tác tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch, tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch. Lưu trữ 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nút giao thông Phúc Khánh tại phường Trần Hưng Đạo và phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên được phê duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02 và Ủy ban nhân dân các phường: Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc tổ chức thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng số 02; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: Trần Hưng Đạo, Vũ Phúc và thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1[Việt].

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

**Lại Văn Hoàn**

# PHỤC LỤC BẢN VẼ A3- ĐÍNH KÈM

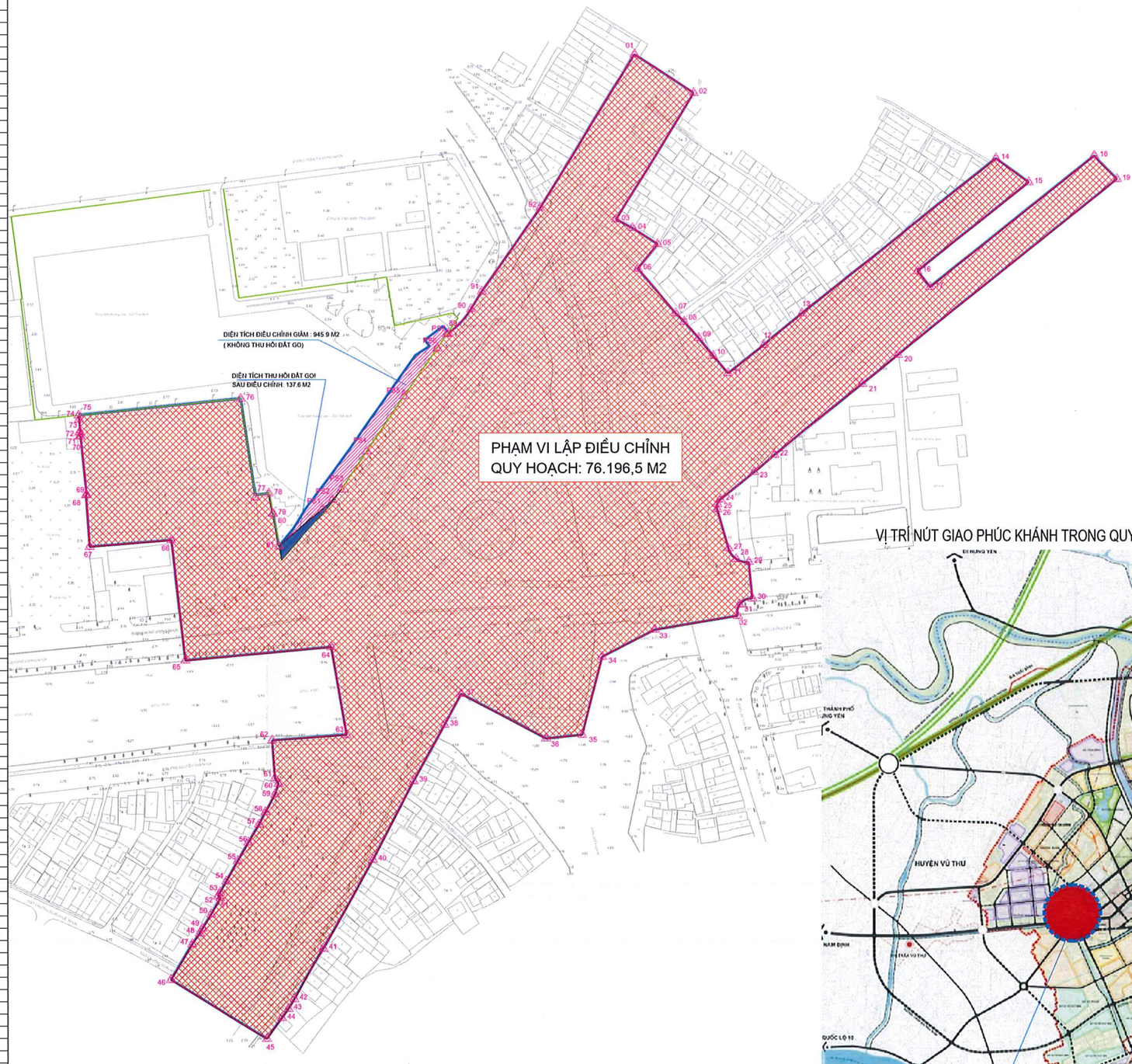
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

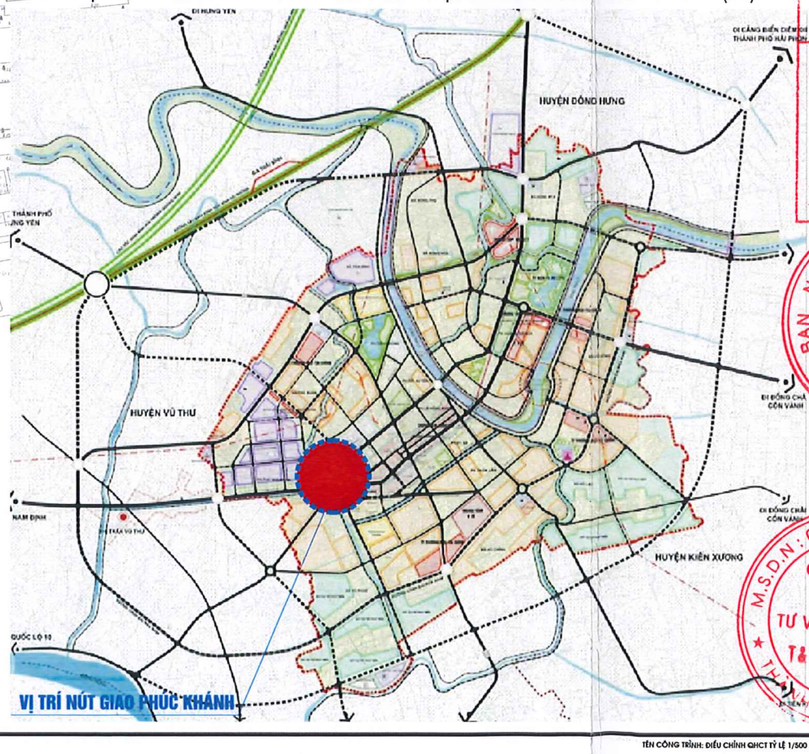
## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




VỊ TRÍ NÚT GIAO PHÚC KHÁNH TRONG QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ THÁI BÌNH (CŨ)




B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH
- RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GOI
- DIỆN TÍCH SAU ĐIỀU CHỈNH
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GOI SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 834, QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

Số: 4588/BC-SXD

Ngày 05 tháng 9 năm 2026

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 4588/BC-SXD NGÀY 05 THÁNG 09 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1031/TTr-BQLDA NGÀY 27 THÁNG 08 NĂM 2026
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 103/TTr-BQLDA NGÀY 21 THÁNG 08 NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO,TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

| BẢN VẼ: QH-01 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: - FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÃ PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 18 NG173 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84-24-6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT QH-01

# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

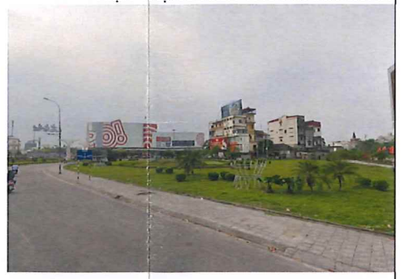
## BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7660 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN









BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

| TT | Chức năng ô đất | Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất ở hiện trạng | 9.581,2 | 12,57 |
| 2 | Đất công cộng | 7.463,7 | 9,80 |
| 3 | Đất cơ quan | 12.729,1 | 16,71 |
| 4 | Đất cây xanh | 5.057,3 | 6,64 |
| 5 | Đất trống | 8.286,9 | 10,88 |
| 6 | Đất mặt nước | 6.844,8 | 8,98 |
| 7 | Đất giao thông | 26.233,5 | 34,43 |
| | **Tổng** | **76.196,5** | **100,00** |

B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG
- ĐẤT CÔNG CỘNG
- ĐẤT CƠ QUAN
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT TRỐNG
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐẤT GIAO THÔNG

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

Số: 638/BC-SXD

ngày 05 tháng 8 năm 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

| BẢN VẼ: QH-02 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: -FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÃ PHƯƠNG | | |
| CHỦ TRÌ | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| G.Đ KỸ THUẬT | KS. LÊ NGỌC DƯƠNG | | |
| GIÁM ĐỐC HOÀNG VĂN HUY | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 11 NGÕ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: +84 24 6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT QH-02

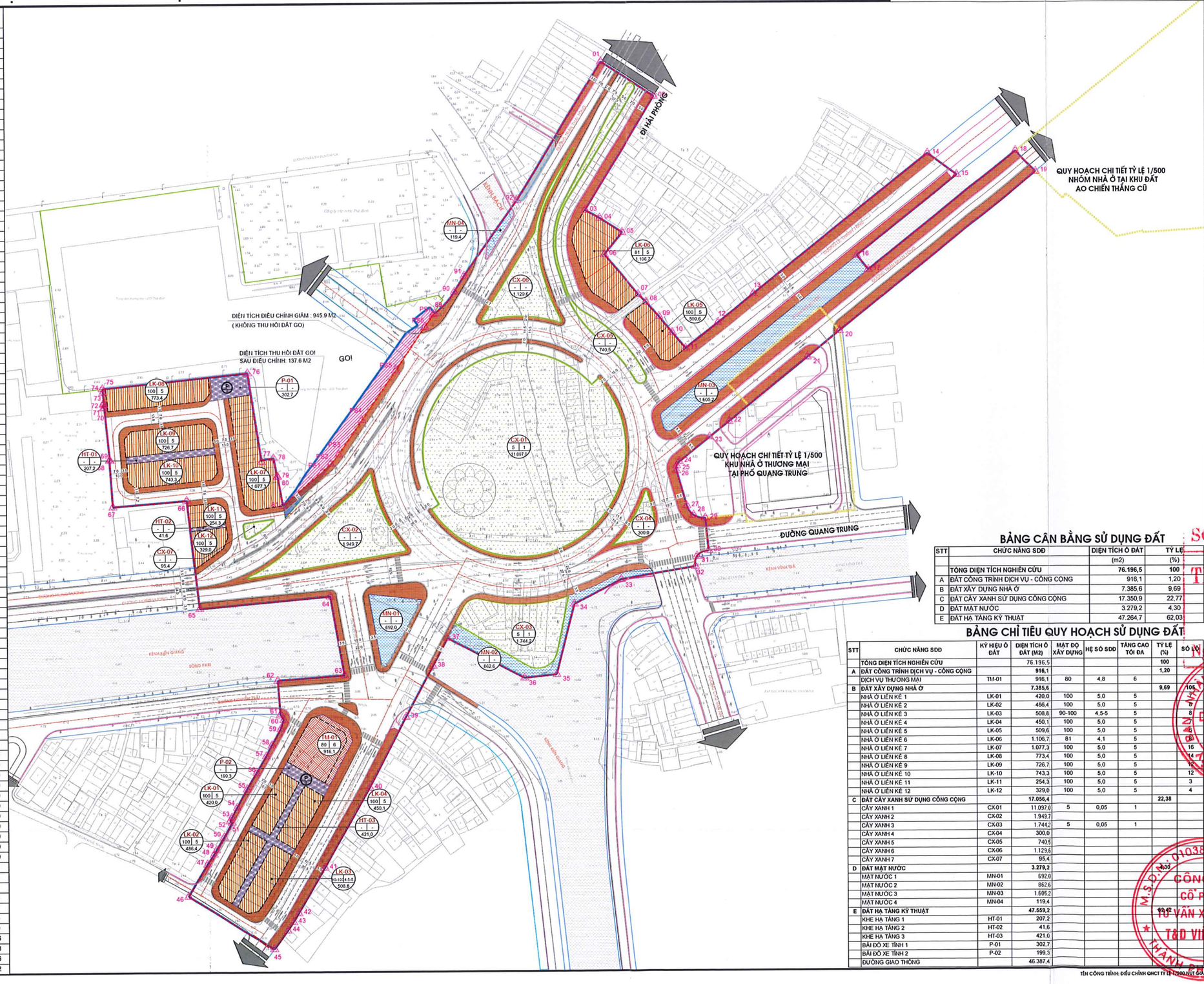
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- MẶT NƯỚC
- ĐẤT HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI

Mã số chức năng đất

Mật độ xây dựng gộp — LK-02 | 100 | 5 | 486,4 — Tầng cao tối đa

Diện tích lô đất

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

### BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (m2) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|
| | TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | 76.196,5 | 100 |
| A | ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG | 916,1 | 1,20 |
| B | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở | 7.385,6 | 9,69 |
| C | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG | 17.350,9 | 22,77 |
| D | ĐẤT MẶT NƯỚC | 3.279,2 | 4,30 |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | 47.264,7 | 62,03 |

### BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | KÝ HIỆU Ô ĐẤT | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2) | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG | HỆ SỐ SDĐ | TẦNG CAO TỐI ĐA | TỶ LỆ (%) | SỐ LÔ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | | 76.196,5 | | | | 100 | |
| A | ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG | | 916,1 | | | | 1,20 | |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | TM-01 | 916,1 | 80 | 4,8 | 6 | | |
| B | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở | | 7.385,6 | | | | 9,69 | 105 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 1 | LK-01 | 420,0 | 100 | 5,0 | 5 | | 8 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 2 | LK-02 | 486,4 | 100 | 5,0 | 5 | | 8 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 3 | LK-03 | 508,8 | 90-100 | 4,5-5 | 5 | | 8 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 4 | LK-04 | 450,1 | 100 | 5,0 | 5 | | 4 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 5 | LK-05 | 509,6 | 100 | 5,0 | 5 | | 6 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 6 | LK-06 | 1.106,7 | 81 | 4,1 | 5 | | 6 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 7 | LK-07 | 1.077,3 | 100 | 5,0 | 5 | | 16 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 8 | LK-08 | 773,4 | 100 | 5,0 | 5 | | 14 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 9 | LK-09 | 726,7 | 100 | 5,0 | 5 | | 12 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 10 | LK-10 | 743,3 | 100 | 5,0 | 5 | | 12 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 11 | LK-11 | 254,3 | 100 | 5,0 | 5 | | 3 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 12 | LK-12 | 329,0 | 100 | 5,0 | 5 | | 4 |
| C | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG | | 17.056,4 | | | | 22,38 | |
| | CÂY XANH 1 | CX-01 | 11.097,0 | 5 | 0,05 | 1 | | |
| | CÂY XANH 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | | | |
| | CÂY XANH 3 | CX-03 | 1.744,2 | 5 | 0,05 | 1 | | |
| | CÂY XANH 4 | CX-04 | 300,0 | | | | | |
| | CÂY XANH 5 | CX-05 | 740,5 | | | | | |
| | CÂY XANH 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | | | |
| | CÂY XANH 7 | CX-07 | 95,4 | | | | | |
| D | ĐẤT MẶT NƯỚC | | 3.279,2 | | | | 4,30 | |
| | MẶT NƯỚC 1 | MN-01 | 692,0 | | | | | |
| | MẶT NƯỚC 2 | MN-02 | 862,6 | | | | | |
| | MẶT NƯỚC 3 | MN-03 | 1.605,2 | | | | | |
| | MẶT NƯỚC 4 | MN-04 | 119,4 | | | | | |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | | 47.559,2 | | | | 62,42 | |
| | KHE HẠ TẦNG 1 | HT-01 | 207,2 | | | | | |
| | KHE HẠ TẦNG 2 | HT-02 | 41,6 | | | | | |
| | KHE HẠ TẦNG 3 | HT-03 | 421,0 | | | | | |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 1 | P-01 | 302,7 | | | | | |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 2 | P-02 | 199,3 | | | | | |
| | ĐƯỜNG GIAO THÔNG | | 46.387,4 | | | | | |

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2634/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 638/BC_SXD

Ngày 05 tháng 8 năm 2026

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 638/TTr-BQLDA NGÀY 04 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: LÃO QUYẾT ĐỊNH - TRÌNH DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 120/TTr-BQLDA NGÀY 04 THÁNG 08 NĂM 2026

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 638/TTr-BQLDA NGÀY 04 THÁNG 08 NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - DỰ ÁN:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN
GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

| BẢN VẼ: QH-03A | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: -FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÃ PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
LẠI HUY ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM

ĐỊA CHỈ: SỐ 19 NGÕ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
ĐT: 84 24 6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH QH-03A

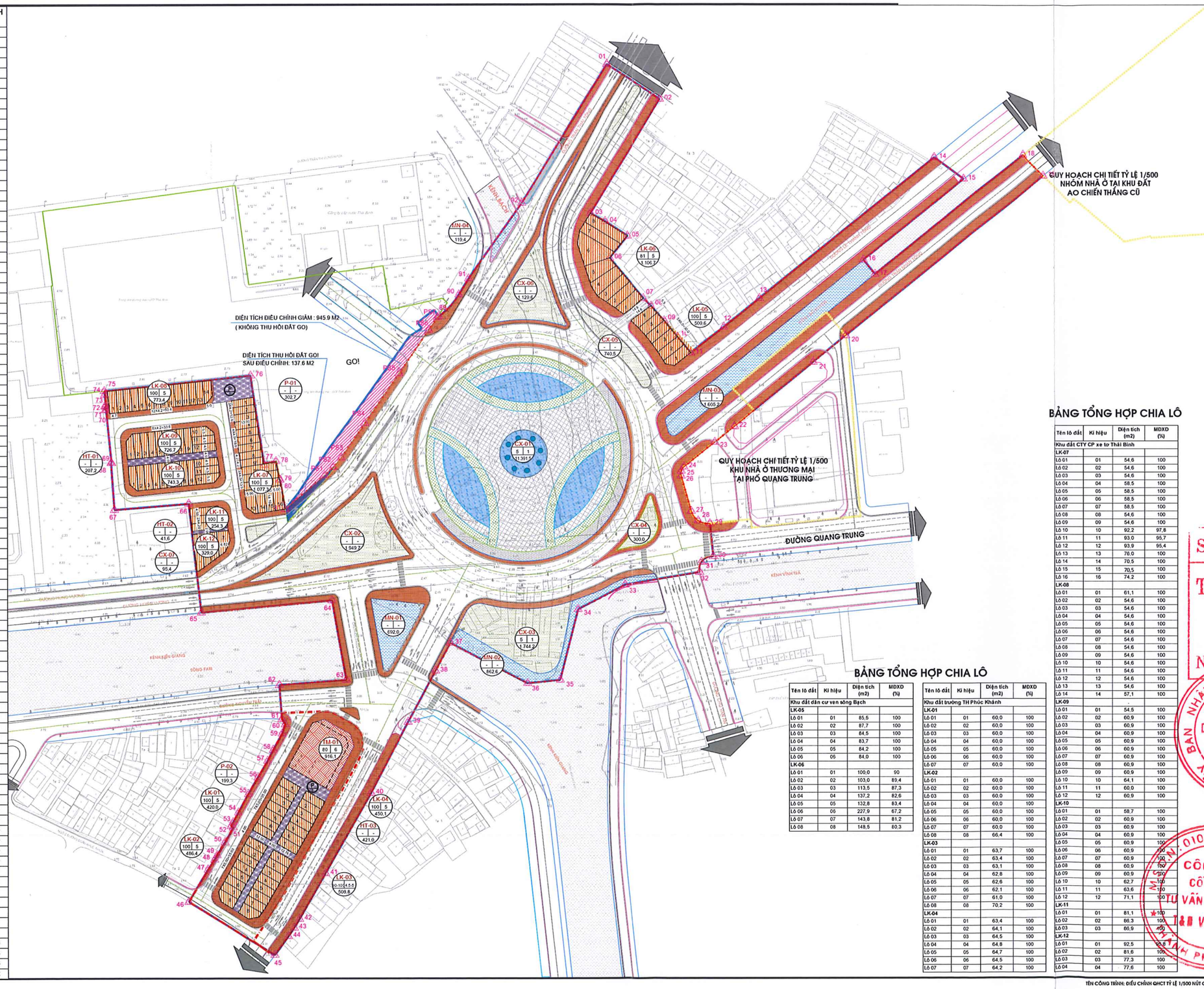
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH - CHIA LÔ

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




### BẢNG TỔNG HỢP CHIA LÔ

| Tên lô đất | Kí hiệu | Diện tích (m2) | MDXD (%) |
|---|---|---|---|
| **Khu đất CTY CP xe to Thái Bình** | | | |
| **LK-07** | | | |
| Lô 01 | 01 | 54,6 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 54,6 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 54,6 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 58,5 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 58,5 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 58,5 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 58,5 | 100 |
| Lô 08 | 08 | 54,6 | 100 |
| Lô 09 | 09 | 54,6 | 100 |
| Lô 10 | 10 | 92,2 | 97,8 |
| Lô 11 | 11 | 93,0 | 95,7 |
| Lô 12 | 12 | 93,9 | 95,4 |
| Lô 13 | 13 | 78,0 | 100 |
| Lô 14 | 14 | 70,5 | 100 |
| Lô 15 | 15 | 70,5 | 100 |
| Lô 16 | 16 | 74,2 | 100 |
| **LK-08** | | | |
| Lô 01 | 01 | 61,1 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 54,6 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 54,6 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 54,6 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 54,6 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 54,6 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 54,6 | 100 |
| Lô 08 | 08 | 54,6 | 100 |
| Lô 09 | 09 | 54,6 | 100 |
| Lô 10 | 10 | 54,6 | 100 |
| Lô 11 | 11 | 54,6 | 100 |
| Lô 12 | 12 | 54,6 | 100 |
| Lô 13 | 13 | 54,6 | 100 |
| Lô 14 | 14 | 57,1 | 100 |
| **LK-09** | | | |
| Lô 01 | 01 | 54,5 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 60,9 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 60,9 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 60,9 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 60,9 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 60,9 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 60,9 | 100 |
| Lô 08 | 08 | 60,9 | 100 |
| Lô 09 | 09 | 60,9 | 100 |
| Lô 10 | 10 | 64,1 | 100 |
| Lô 11 | 11 | 60,0 | 100 |
| Lô 12 | 12 | 60,9 | 100 |
| **LK-10** | | | |
| Lô 01 | 01 | 58,7 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 60,9 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 60,9 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 60,9 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 60,9 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 60,9 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 60,9 | 100 |
| Lô 08 | 08 | 60,9 | 100 |
| Lô 09 | 09 | 60,9 | 100 |
| Lô 10 | 10 | 62,7 | 100 |
| Lô 11 | 11 | 63,6 | 100 |
| Lô 12 | 12 | 71,1 | 100 |
| **LK-11** | | | |
| Lô 01 | 01 | 81,1 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 66,3 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 66,9 | 100 |
| **LK-12** | | | |
| Lô 01 | 01 | 92,5 | 95,8 |
| Lô 02 | 02 | 81,6 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 77,3 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 77,6 | 100 |

### BẢNG TỔNG HỢP CHIA LÔ

| Tên lô đất | Kí hiệu | Diện tích (m2) | MDXD (%) |
|---|---|---|---|
| **Khu đất dân cư ven sông Bạch** | | | |
| **LK-05** | | | |
| Lô 01 | 01 | 85,5 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 87,7 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 84,5 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 83,7 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 84,2 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 84,0 | 100 |
| **LK-06** | | | |
| Lô 01 | 01 | 100,0 | 90 |
| Lô 02 | 02 | 103,0 | 89,4 |
| Lô 03 | 03 | 113,5 | 87,3 |
| Lô 04 | 04 | 137,2 | 82,6 |
| Lô 05 | 05 | 132,8 | 83,4 |
| Lô 06 | 06 | 227,9 | 67,2 |
| Lô 07 | 07 | 143,8 | 81,2 |
| Lô 08 | 08 | 148,5 | 80,3 |

| Tên lô đất | Kí hiệu | Diện tích (m2) | MDXD (%) |
|---|---|---|---|
| **Khu đất trường TH Phúc Khánh** | | | |
| **LK-01** | | | |
| Lô 01 | 01 | 60,0 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 60,0 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 60,0 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 60,0 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 60,0 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 60,0 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 60,0 | 100 |
| **LK-02** | | | |
| Lô 01 | 01 | 60,0 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 60,0 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 60,0 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 60,0 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 60,0 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 60,0 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 60,0 | 100 |
| Lô 08 | 08 | 66,4 | 100 |
| **LK-03** | | | |
| Lô 01 | 01 | 63,7 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 63,4 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 63,1 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 62,8 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 62,6 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 62,1 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 61,0 | 100 |
| Lô 08 | 08 | 70,2 | 100 |
| **LK-04** | | | |
| Lô 01 | 01 | 63,4 | 100 |
| Lô 02 | 02 | 64,1 | 100 |
| Lô 03 | 03 | 64,5 | 100 |
| Lô 04 | 04 | 64,8 | 100 |
| Lô 05 | 05 | 64,7 | 100 |
| Lô 06 | 06 | 64,5 | 100 |
| Lô 07 | 07 | 64,2 | 100 |

B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- MẶT NƯỚC
- ĐẤT HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI

Mã số chức năng đất

Mật độ xây dựng gộp | LK-02 | 100 | 5 | 486,4 | Tầng cao tối đa | Diện tích lô đất

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2634/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 09 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 638/BC-SXD

Ngày 05 tháng 8 năm 2026

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1230/TTr-BQLDA2 NGÀY 31 THÁNG 07 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1230/TTr-BQLDA2 NGÀY 31 THÁNG 07 NĂM 2026
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ 1031/TTr-BQLDA2 NGÀY 31 THÁNG 07 NĂM 2026

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO, PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH - CHIA LÔ

| BẢN VẼ: QH-038 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: -FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÃ PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TA NGỌC DƯƠNG | | |
| GIÁM ĐỐC | | | |
| HOÀNG ANH HUY | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 15 LÔ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84-24-6154 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH - CHIA LÔ QH-038

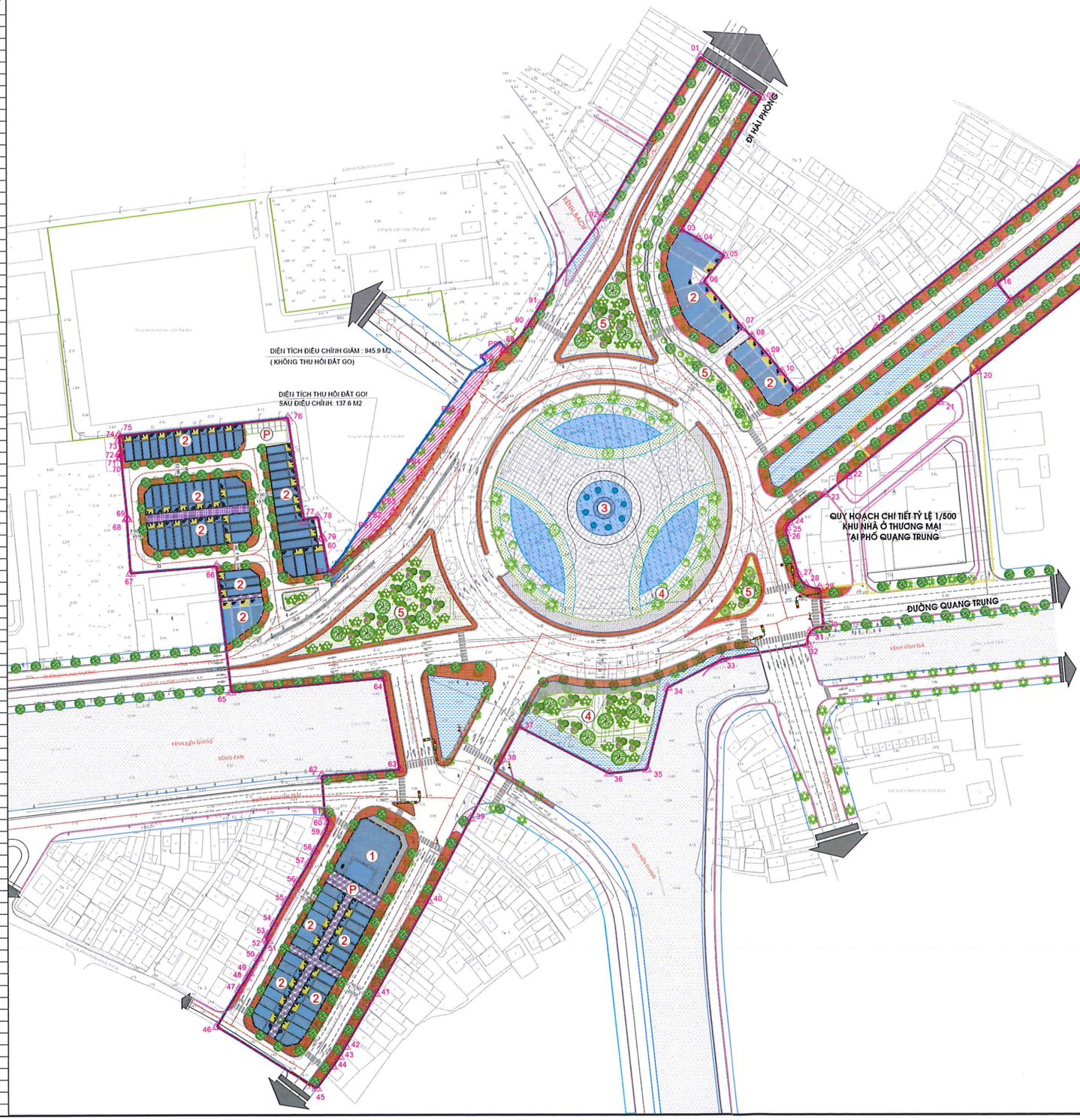
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2

CHÚ THÍCH

1. CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
2. NHÀ Ở LIÊN KẾ
3. CÔNG TRÌNH BIỂU TƯỢNG
4. CÔNG VIÊN CÂY XANH
5. CÂY XANH

A. BÃI ĐỖ XE

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2634/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

Số: 638/BC-SXD

Ngày 05 tháng 8 năm 2026

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1731/TTr-BQLDA NGÀY 31 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1731/TTr-BQLDA NGÀY 31 THÁNG 08 NĂM 2026

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1731/TTr-BQLDA NGÀY 31 THÁNG 08 NĂM 2026

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nuôi

DỰ ÁN, CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-04 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: -FIT A0 | NĂM 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÃ PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM

ĐỊA CHỈ: SỐ 18 NGÕ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84-24-6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN QH-04

# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

**TOẠ ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TOẠ ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |

MẶT CẮT 11-11

MẶT CẮT 12-12

MẶT CẮT 14-14

BẢNG THỐNG KÊ TOẠ ĐỘ TIM ĐƯỜNG

| STT | TOẠ ĐỘ Y | TOẠ ĐỘ X |
|---|---|---|
| N1 | 585426.89 | 2261091.87 |
| N2 | 585430.49 | 2261051.6 |
| N3 | 585486.99 | 2261100.77 |
| N4 | 585493.8 | 2261055.23 |
| N5 | 585496.64 | 2261036.19 |
| N6 | 585499.16 | 2261019.31 |
| N7 | 585528.84 | 2261041.02 |
| N8 | 585603.2 | 2261131.99 |
| N9 | 585589.65 | 2261096.99 |
| N10 | 585744.11 | 2261110 |
| N11 | 585732.95 | 2261101.16 |
| N12 | 585736.74 | 2261082.53 |
| N13 | 585740.74 | 2261068.59 |
| N14 | 585754.07 | 2261022.09 |
| N15 | 585625.74 | 2261005.4 |
| N16 | 585626.33 | 2261011.01 |
| N17 | 585569.36 | 2261003.82 |
| N18 | 585473.91 | 2260993.15 |
| N19 | 585594.22 | 2260946.76 |
| N20 | 585566.68 | 2260932.72 |
| N21 | 585572.64 | 2260933.03 |
| N22 | 585538.73 | 2260933.78 |
| N23 | 585511.28 | 2260797.33 |
| N24 | 585474.34 | 2260819.98 |

DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2
( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)

DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2

GO!

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NHÓM NHÀ Ở TẠI KHU ĐẤT AO CHIẾN THẮNG CŨ

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI PHỐ QUANG TRUNG

ĐƯỜNG QUANG TRUNG

MẶT CẮT 1-1
ĐƯỜNG DOÃN KHUÊ, ĐƯỜNG LÊ THÁNH TÔNG

MẶT CẮT 2-2

MẶT CẮT 13-13

MẶT CẮT 3-3
ĐƯỜNG TRẦN NHÂN TÔNG

MẶT CẮT 4-4

MẶT CẮT 5-5

MẶT CẮT 6-6

MẶT CẮT 7-7

MẶT CẮT 8-8

MẶT CẮT 9-9
ĐƯỜNG TRẦN THÁI TÔNG

MẶT CẮT 10-10

B

TỶ XÍCH:
0(m) 10 20 40 60 100(m)

**KÝ HIỆU**

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- MẶT NƯỚC
- KÝ HIỆU MẶT CẮT
- 40.00 / 42.60 CAO ĐỘ THIẾT KẾ / CAO ĐỘ HIỆN TRẠNG
- MỐC NÚT GIAO
- R=12M BÁN KÍNH
- 4 VÁT GÓC

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA
DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số:...638/BC-SXD
Ngày...05...tháng...8.....năm 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

CƠ QUAN TƯ VẤN:
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

| BẢN VẼ: QH-05 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THIẾT KẾ | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN MUU

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 115 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
ĐT: 04.6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CGDĐ, CGXD QH-05

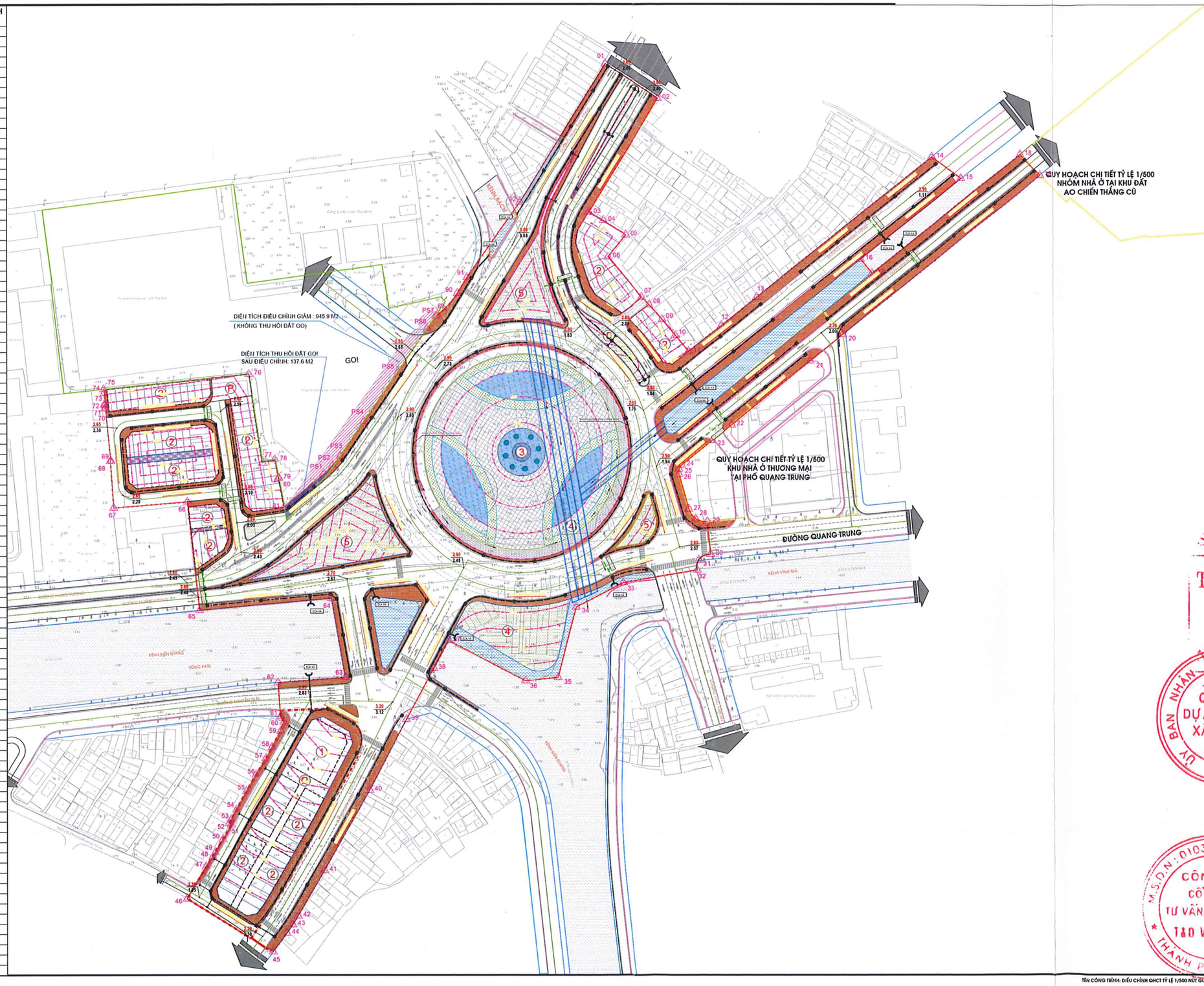
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7660 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

**KÝ HIỆU**

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- 48.70 ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC
- TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC MẶT
- CHIỀU DÀI - KÍCH THƯỚC CỐNG - ĐỘ DỐC
- CỬA XẢ
- HỐ GA THU THĂM KẾT HỢP
- HỐ GA THU NƯỚC DỌC ĐƯỜNG
- HỐ GA THU NƯỚC DỌC ĐƯỜNG

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 639/BC_SXD

ngày 15 tháng 8 năm 2026

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Nuôi

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2634/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 2633/TTr-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-06 | GHÉP: 1 A0 | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
| THỂ HIỆN | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| CHỦ ĐẦU TƯ | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM


TRỤ SỞ: SỐ 18 LÔ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84 24 6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN


TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT QH-06

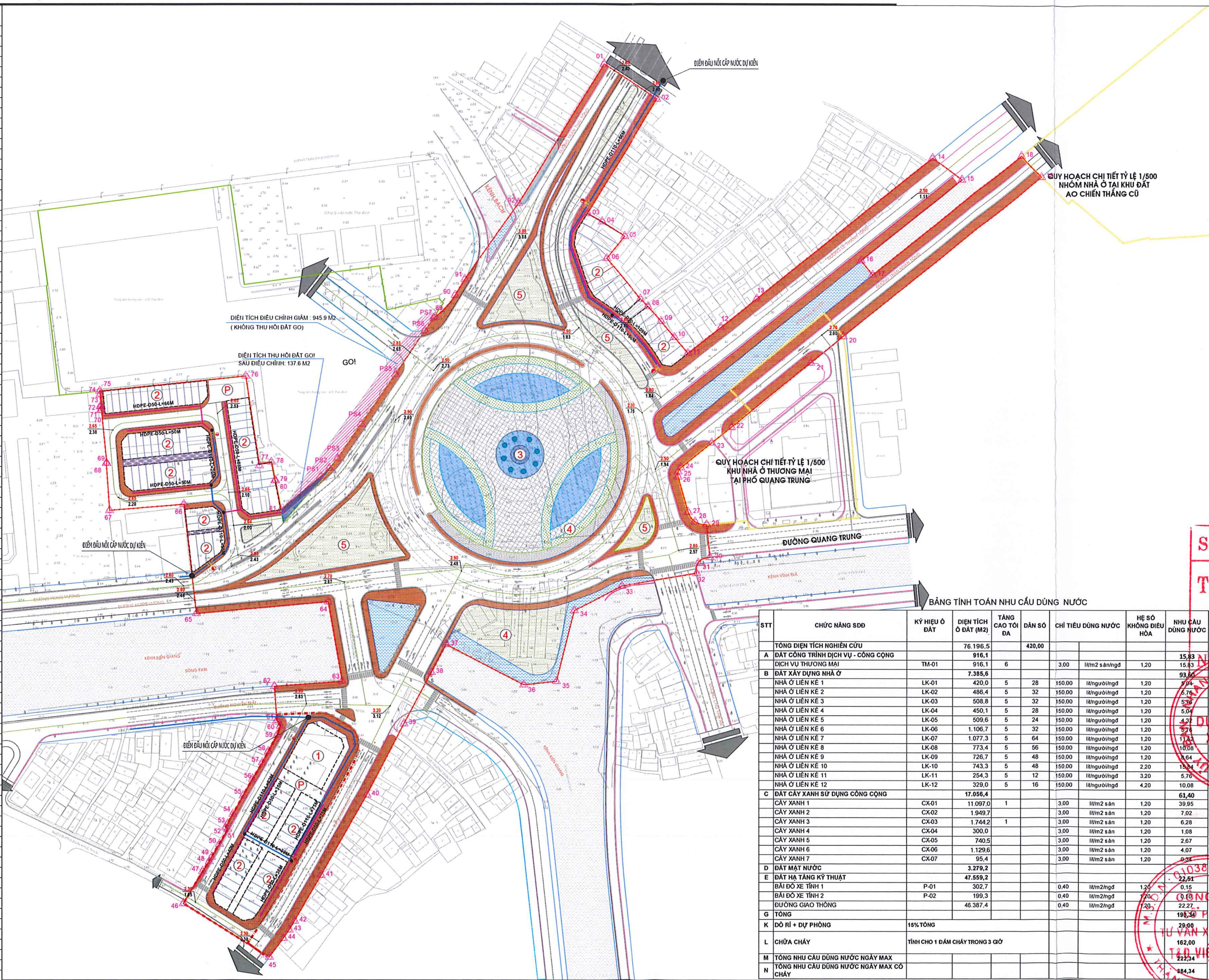
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




**TỶ XÍCH:** 0(m) 10 20 40 60 100(m)

**KÝ HIỆU**

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- 5.00 / 4.76 — CAO ĐỘ THIẾT KẾ/ CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC PHÂN PHỐI
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC DỊCH VỤ
- TRỤ CỨU HỎA, BÁN KÍNH 150M
- HDPE-D50-L=25M — ĐƯỜNG KÍNH(MM)-CHIỀU DÀI(M)

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

**BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC**

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | KÝ HIỆU Ô ĐẤT | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2) | TẦNG CAO TỐI ĐA | DÂN SỐ | CHỈ TIÊU DÙNG NƯỚC | | HỆ SỐ KHÔNG ĐIỀU HÒA | NHU CẦU DÙNG NƯỚC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | | 76.196,5 | | 420,00 | | | | |
| A | ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG | | 916,1 | | | | | | 15,83 |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | TM-01 | 916,1 | 6 | | 3,00 | lít/m2 sàn/ngđ | 1,20 | 15,83 |
| B | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở | | 7.385,6 | | | | | | 93,60 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 1 | LK-01 | 420,0 | 5 | 28 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,04 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 2 | LK-02 | 486,4 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 3 | LK-03 | 508,8 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 4 | LK-04 | 450,1 | 5 | 28 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,04 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 5 | LK-05 | 509,6 | 5 | 24 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 4,32 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 6 | LK-06 | 1.106,7 | 5 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5 | 64 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 11,52 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 8 | LK-08 | 773,4 | 5 | 56 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 10,08 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 9 | LK-09 | 726,7 | 5 | 48 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 8,64 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 10 | LK-10 | 743,3 | 5 | 48 | 150,00 | lít/người/ngđ | 2,20 | 15,84 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 11 | LK-11 | 254,3 | 5 | 12 | 150,00 | lít/người/ngđ | 3,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIỀN KỀ 12 | LK-12 | 329,0 | 5 | 16 | 150,00 | lít/người/ngđ | 4,20 | 10,08 |
| C | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG | | 17.056,4 | | | | | | 61,40 |
| | CÂY XANH 1 | CX-01 | 11.097,0 | 1 | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 39,95 |
| | CÂY XANH 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 7,02 |
| | CÂY XANH 3 | CX-03 | 1.744,2 | 1 | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 6,28 |
| | CÂY XANH 4 | CX-04 | 300,0 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 1,08 |
| | CÂY XANH 5 | CX-05 | 740,5 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 2,67 |
| | CÂY XANH 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 4,07 |
| | CÂY XANH 7 | CX-07 | 95,4 | | | 3,00 | lít/m2 sàn | 1,20 | 0,34 |
| D | ĐẤT MẶT NƯỚC | | 3.279,2 | | | | | | |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | | 47.559,2 | | | | | | 22,51 |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 1 | P-01 | 302,7 | | | 0,40 | lít/m2/ngđ | 1,20 | 0,15 |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 2 | P-02 | 199,3 | | | 0,40 | lít/m2/ngđ | 1,20 | 0,10 |
| | ĐƯỜNG GIAO THÔNG | | 46.387,4 | | | 0,40 | lít/m2/ngđ | 1,20 | 22,27 |
| G | TỔNG | | | | | | | | 198,34 |
| K | DÒ RỈ + DỰ PHÒNG | 15% TỔNG | | | | | | | 29,00 |
| L | CHỮA CHÁY | TÍNH CHO 1 ĐÁM CHÁY TRONG 3 GIỜ | | | | | | | 162,00 |
| M | TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC NGÀY MAX | | | | | | | | 222,34 |
| N | TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC NGÀY MAX CÓ CHÁY | | | | | | | | 384,34 |

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC_SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2636/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 638/BC-SXD NGÀY 05 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Nuôi

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 120/TTr-BQLDA2 NGÀY 07 THÁNG 08 NĂM 2026
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 100/TTr-BQLDA2 NGÀY 21 THÁNG 07 NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

| BẢN VẼ: QH-07 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KS. DINH SỸ HÀ | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 16/50/75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84-24-6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM — M.S.D.N: 0103878611 — THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC QH-07

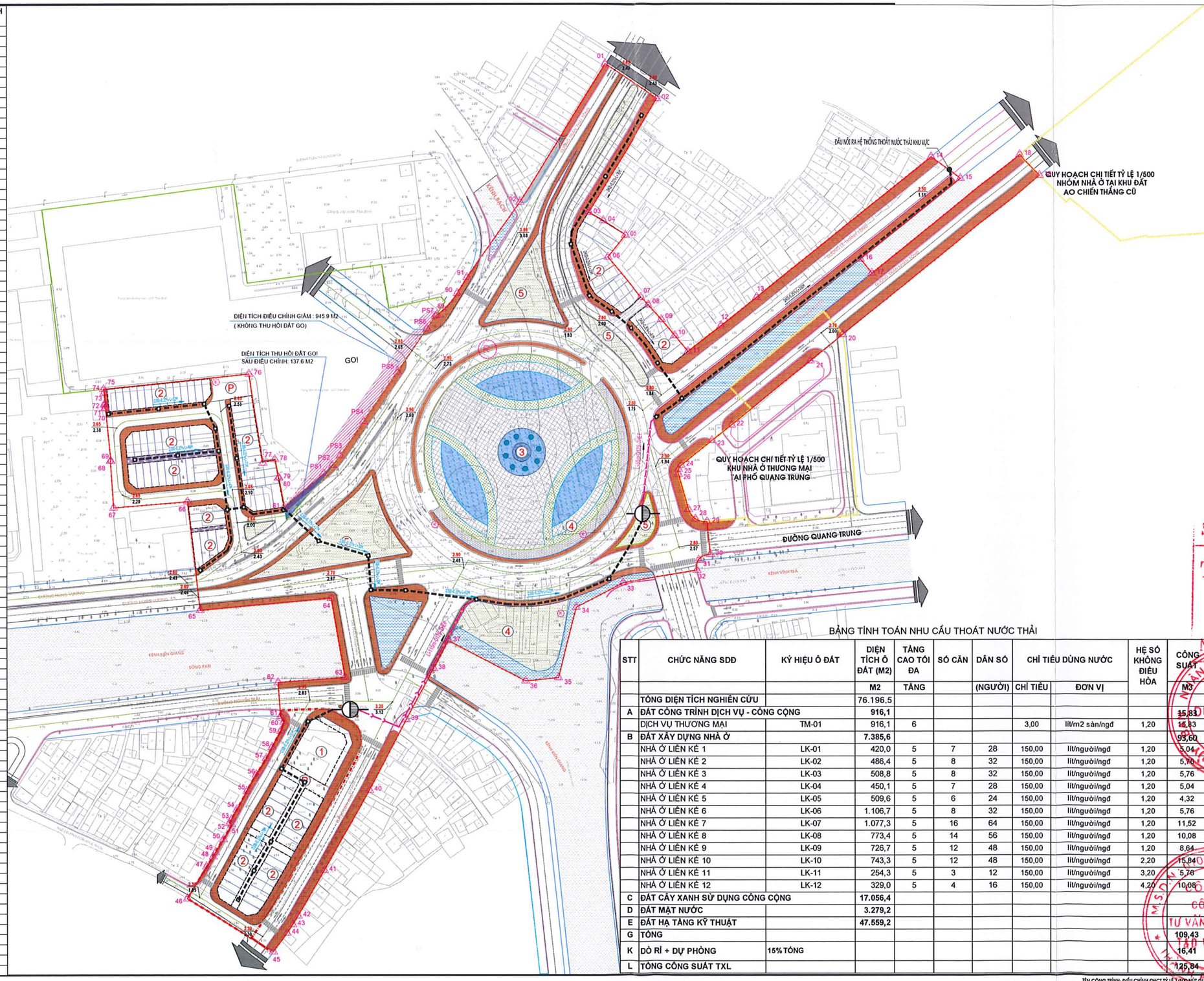
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




### BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | KÝ HIỆU Ô ĐẤT | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2) | TẦNG CAO TỐI ĐA | SỐ CĂN | DÂN SỐ | CHỈ TIÊU DÙNG NƯỚC | | HỆ SỐ KHÔNG ĐIỀU HÒA | CÔNG SUẤT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | M2 | TẦNG | | (NGƯỜI) | CHỈ TIÊU | ĐƠN VỊ | | M3 |
| | TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | | 76.196,5 | | | | | | | |
| A | ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG | | 916,1 | | | | | | | 15,83 |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | TM-01 | 916,1 | 6 | | | 3,00 | lít/m2 sàn/ngđ | 1,20 | 15,83 |
| B | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở | | 7.385,6 | | | | | | | 93,60 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 1 | LK-01 | 420,0 | 5 | 7 | 28 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,04 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 2 | LK-02 | 486,4 | 5 | 8 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 3 | LK-03 | 508,8 | 5 | 8 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 4 | LK-04 | 450,1 | 5 | 7 | 28 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,04 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 5 | LK-05 | 509,6 | 5 | 6 | 24 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 4,32 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 6 | LK-06 | 1.106,7 | 5 | 8 | 32 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5 | 16 | 64 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 11,52 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 8 | LK-08 | 773,4 | 5 | 14 | 56 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 10,08 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 9 | LK-09 | 726,7 | 5 | 12 | 48 | 150,00 | lít/người/ngđ | 1,20 | 8,64 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 10 | LK-10 | 743,3 | 5 | 12 | 48 | 150,00 | lít/người/ngđ | 2,20 | 15,84 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 11 | LK-11 | 254,3 | 5 | 3 | 12 | 150,00 | lít/người/ngđ | 3,20 | 5,76 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 12 | LK-12 | 329,0 | 5 | 4 | 16 | 150,00 | lít/người/ngđ | 4,20 | 10,08 |
| C | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG | | 17.056,4 | | | | | | | |
| D | ĐẤT MẶT NƯỚC | | 3.279,2 | | | | | | | |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | | 47.559,2 | | | | | | | |
| G | TỔNG | | | | | | | | | 109,43 |
| K | DỰ PHÒNG + DỰ PHÒNG | 15% TỔNG | | | | | | | | 16,41 |
| L | TỔNG CÔNG SUẤT TXL | | | | | | | | | 125,84 |

B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ/ CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- GA THĂM THU NƯỚC THẢI
- ĐƯỜNG KÍNH(MM)-ĐỘ DỐC(%)-CHIỀU DÀI(M)
- CAO ĐỘ MẶT GA/ CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG(M)
- ĐIỂM THU GOM, TẬP KẾT RÁC
- TRẠM BƠM NƯỚC THẢI

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 2 năm 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

| BẢN VẼ: QH-08 | GHÉP: 1 A0 | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KS. ĐINH SỸ HÀ | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.C. KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |
| GIÁM ĐỐC | VOÀNG VĂN HƯNG | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 11 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84-24-3536 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG QH-08

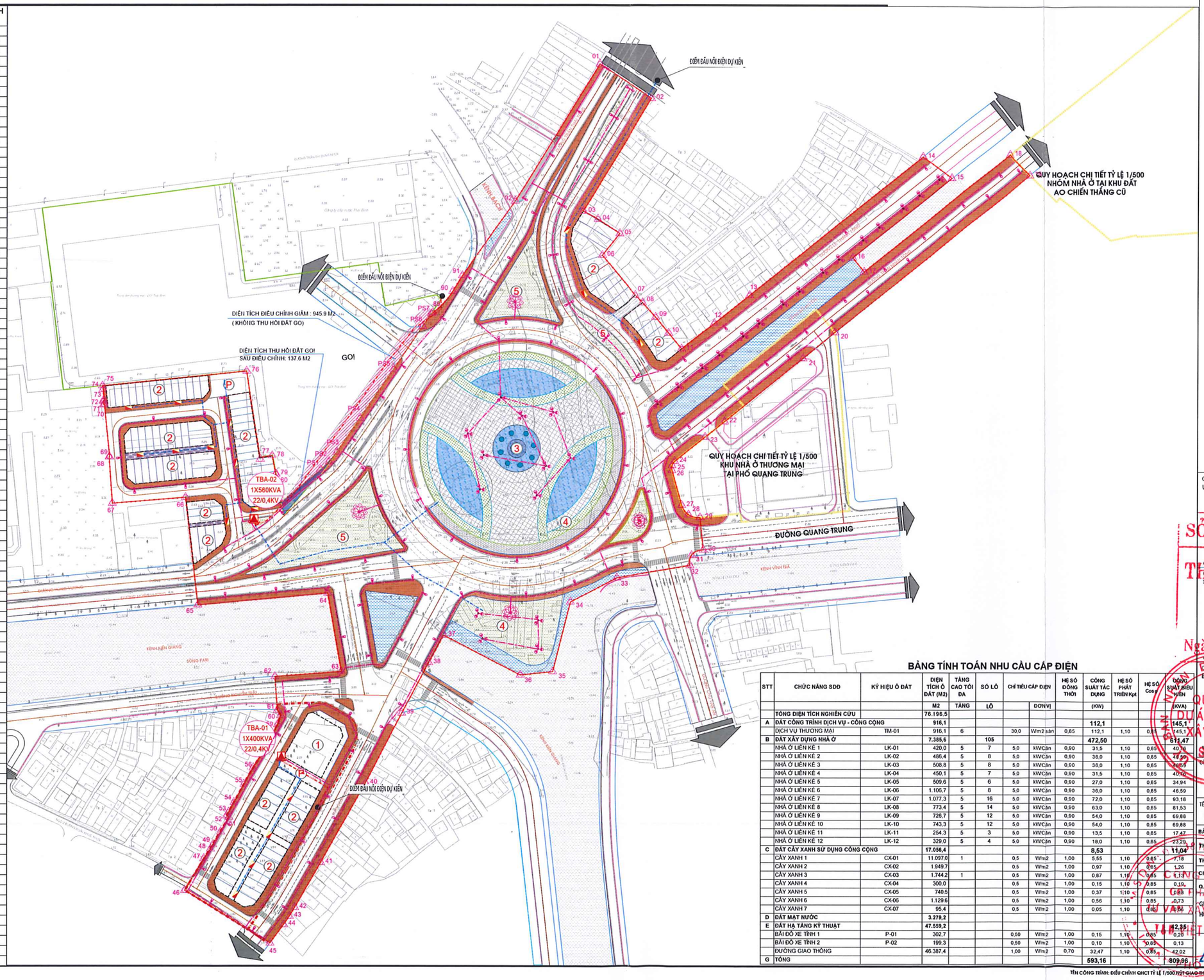
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




**BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU CẤP ĐIỆN**

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | KÝ HIỆU Ô ĐẤT | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2) | TẦNG CAO TỐI ĐA | SỐ LÔ | CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN | | HỆ SỐ ĐỒNG THỜI | CÔNG SUẤT TÁC DỤNG | HỆ SỐ PHÁT TRIỂN Kpt | HỆ SỐ Cos | CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | M2 | TẦNG | LÔ | | ĐƠN VỊ | | (KW) | | | (KVA) |
| | TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | | 76.196,5 | | | | | | | | | |
| A | ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG | | 916,1 | | | | | | 112,1 | | | 145,1 |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | TM-01 | 916,1 | 6 | | 30,0 | W/m2 sàn | 0,85 | 112,1 | 1,10 | 0,85 | 145,1 |
| B | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở | | 7.385,6 | | 105 | | | | 472,50 | | | 611,47 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 1 | LK-01 | 420,0 | 5 | 7 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 31,5 | 1,10 | 0,85 | 40,76 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 2 | LK-02 | 486,4 | 5 | 8 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 36,0 | 1,10 | 0,85 | 46,59 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 3 | LK-03 | 508,8 | 5 | 8 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 36,0 | 1,10 | 0,85 | 46,59 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 4 | LK-04 | 450,1 | 5 | 7 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 31,5 | 1,10 | 0,85 | 40,76 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 5 | LK-05 | 509,6 | 5 | 6 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 27,0 | 1,10 | 0,85 | 34,94 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 6 | LK-06 | 1.106,7 | 5 | 8 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 36,0 | 1,10 | 0,85 | 46,59 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5 | 16 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 72,0 | 1,10 | 0,85 | 93,18 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 8 | LK-08 | 773,4 | 5 | 14 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 63,0 | 1,10 | 0,85 | 81,53 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 9 | LK-09 | 726,7 | 5 | 12 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 54,0 | 1,10 | 0,85 | 69,88 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 10 | LK-10 | 743,3 | 5 | 12 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 54,0 | 1,10 | 0,85 | 69,88 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 11 | LK-11 | 254,3 | 5 | 3 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 13,5 | 1,10 | 0,85 | 17,47 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 12 | LK-12 | 329,0 | 5 | 4 | 5,0 | kW/Căn | 0,90 | 18,0 | 1,10 | 0,85 | 23,29 |
| C | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG | | 17.056,4 | | | | | | 8,53 | | | 11,04 |
| | CÂY XANH 1 | CX-01 | 11.097,0 | 1 | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 5,55 | 1,10 | 0,85 | 7,18 |
| | CÂY XANH 2 | CX-02 | 1.949,7 | | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 0,97 | 1,10 | 0,85 | 1,26 |
| | CÂY XANH 3 | CX-03 | 1.744,2 | 1 | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 0,87 | 1,10 | 0,85 | 1,13 |
| | CÂY XANH 4 | CX-04 | 300,0 | | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 0,15 | 1,10 | 0,85 | 0,19 |
| | CÂY XANH 5 | CX-05 | 740,5 | | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 0,37 | 1,10 | 0,85 | 0,48 |
| | CÂY XANH 6 | CX-06 | 1.129,6 | | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 0,56 | 1,10 | 0,85 | 0,73 |
| | CÂY XANH 7 | CX-07 | 95,4 | | | 0,5 | W/m2 | 1,00 | 0,05 | 1,10 | 0,85 | 0,06 |
| D | ĐẤT MẶT NƯỚC | | 3.279,2 | | | | | | | | | |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | | 47.559,2 | | | | | | | | | 12,15 |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 1 | P-01 | 302,7 | | | 0,50 | W/m2 | 1,00 | 0,15 | 1,10 | 0,85 | 0,20 |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 2 | P-02 | 199,3 | | | 0,50 | W/m2 | 1,00 | 0,10 | 1,10 | 0,85 | 0,13 |
| | ĐƯỜNG GIAO THÔNG | | 46.387,4 | | | 1,00 | W/m2 | 0,70 | 32,47 | 1,10 | 0,85 | 42,02 |
| G | TỔNG | | | | | | | | 593,16 | | | 809,96 |

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- TRẠM BIẾN ÁP QUY HOẠCH
- TỦ ĐIỆN CHIẾU SÁNG
- ĐÈN CHIẾU SÁNG MỘT BÊN
- ĐÈN CHIẾU SÁNG HAI BÊN
- CÁP NGẦM HẠ THẾ
- CÁP NGẦM CHIẾU SÁNG
- CÁP NGẦM TRUNG THẾ

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA
DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 638/BC-SXD
Ngày 05 tháng 8 năm 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỞ 02 TỈNH HƯNG YÊN

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

| BẢN VẼ: QH-09 | GHÉP: 1 A0 | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KS. HỒ VĂN HOÀN | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TA NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 18 NGÕ 73 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: +84 24 6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG QH-09

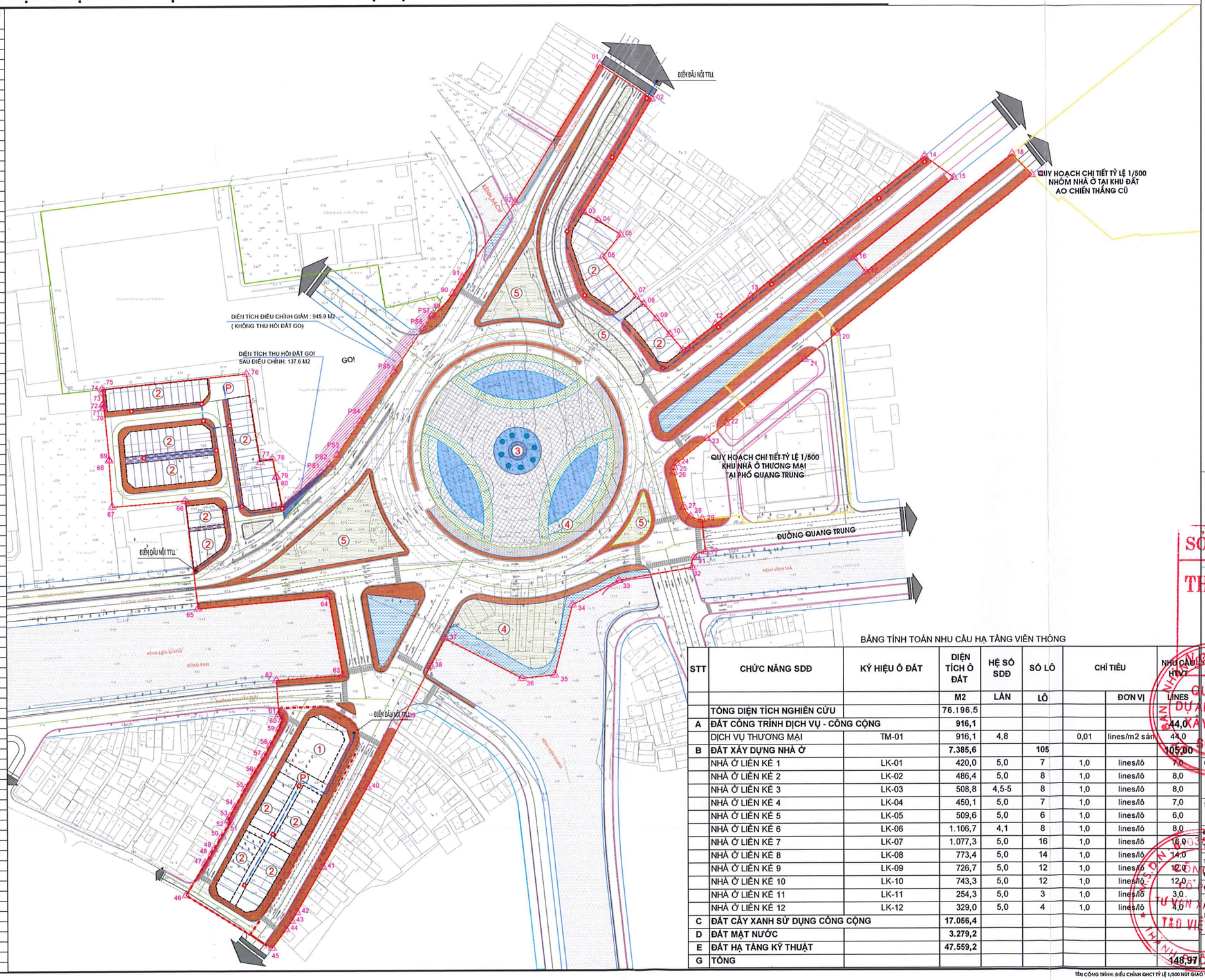
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.6622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7660 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

**KÝ HIỆU**

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- TUYẾN CÁP QUANG NHANH - F40
- HỐ GA VIỄN THÔNG

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2632/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 638/BC-SXD

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 2632/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

**BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU HẠ TẦNG VIỄN THÔNG**

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | KÝ HIỆU Ô ĐẤT | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT | HỆ SỐ SDĐ | SỐ LÔ | CHỈ TIÊU | | NHU CẦU HTVT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | M2 | LẦN | LÔ | | ĐƠN VỊ | LINES |
| | TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | | 76.196,5 | | | | | |
| A | ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG | | 916,1 | | | | | 44,0 |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | TM-01 | 916,1 | 4,8 | | 0,01 | lines/m2 sàn | 44,0 |
| B | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở | | 7.385,6 | | 105 | | | 105,00 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 1 | LK-01 | 420,0 | 5,0 | 7 | 1,0 | lines/lô | 7,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 2 | LK-02 | 486,4 | 5,0 | 8 | 1,0 | lines/lô | 8,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 3 | LK-03 | 508,8 | 4,5-5 | 8 | 1,0 | lines/lô | 8,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 4 | LK-04 | 450,1 | 5,0 | 7 | 1,0 | lines/lô | 7,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 5 | LK-05 | 509,6 | 5,0 | 6 | 1,0 | lines/lô | 6,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 6 | LK-06 | 1.106,7 | 4,1 | 8 | 1,0 | lines/lô | 8,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 7 | LK-07 | 1.077,3 | 5,0 | 16 | 1,0 | lines/lô | 16,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 8 | LK-08 | 773,4 | 5,0 | 14 | 1,0 | lines/lô | 14,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 9 | LK-09 | 726,7 | 5,0 | 12 | 1,0 | lines/lô | 12,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 10 | LK-10 | 743,3 | 5,0 | 12 | 1,0 | lines/lô | 12,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 11 | LK-11 | 254,3 | 5,0 | 3 | 1,0 | lines/lô | 3,0 |
| | NHÀ Ở LIÊN KẾ 12 | LK-12 | 329,0 | 5,0 | 4 | 1,0 | lines/lô | 4,0 |
| C | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG | | 17.056,4 | | | | | |
| D | ĐẤT MẶT NƯỚC | | 3.279,2 | | | | | |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | | 47.559,2 | | | | | |
| G | TỔNG | | | | | | | 148,97 |

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

| BẢN VẼ: QH-10 | GHÉP: 1 A0 | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KS. HỒ VĂN HOÀN | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| GIÁM ĐỐC KỸ THUẬT | KS. TA NGỌC DƯƠNG | | |
| GIÁM ĐỐC | HOÀNG VĂN HUY | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM

ĐỊA CHỈ: SỐ 10 LÔ 11 KĐT 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI

ĐIỆN THOẠI: 04 24 6654 3635 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG QH-10

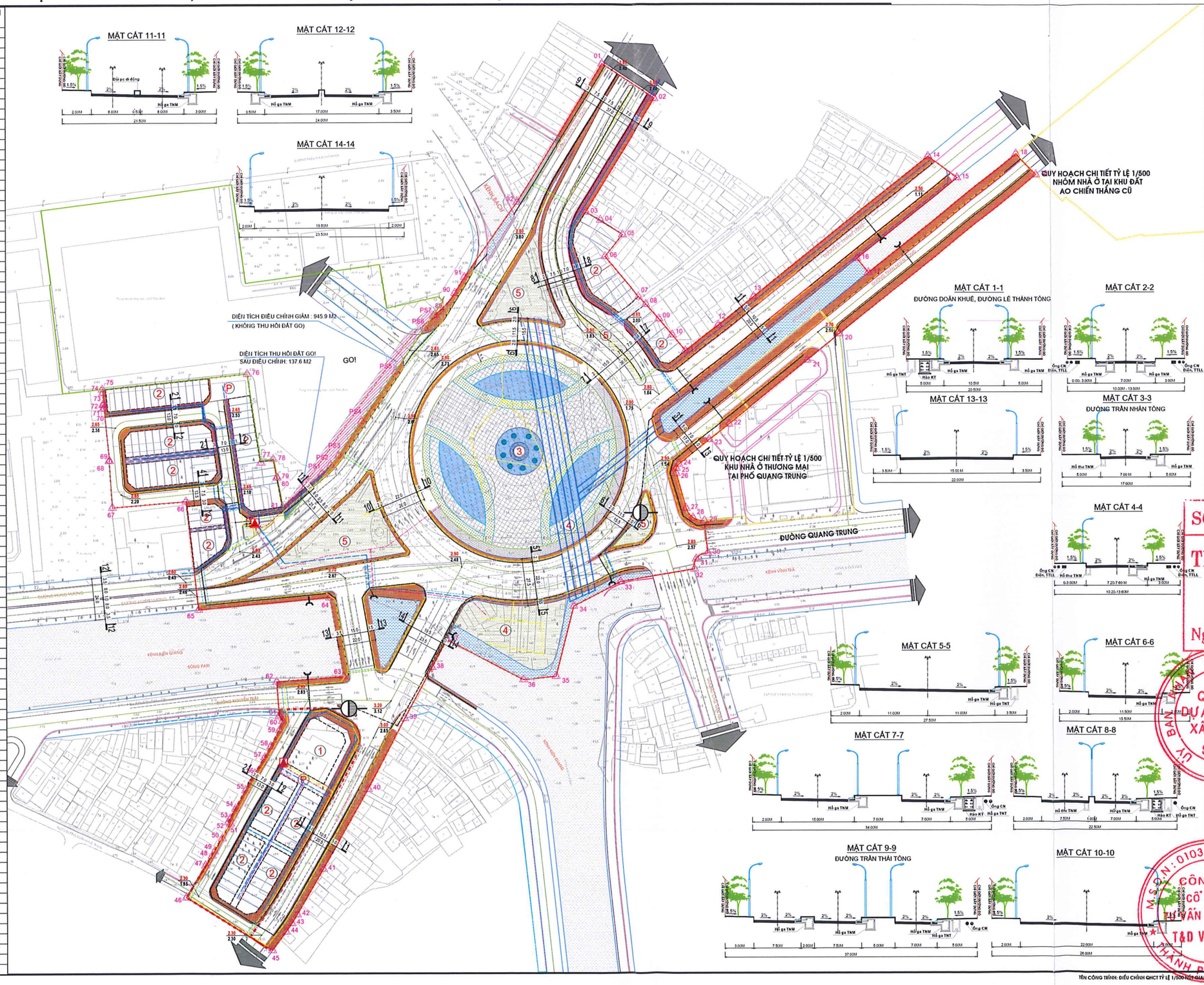
# TỈNH HƯNG YÊN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

## BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

**TỌA ĐỘ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (THEO HỆ TỌA ĐỘ VN2000)**

| Điểm | Tọa độ X | Tọa độ Y |
|---|---|---|
| 1 | 2261302.0154 | 585710.0046 |
| 2 | 2261281.9588 | 585741.1078 |
| 3 | 2261215.9457 | 585700.5898 |
| 4 | 2261211.3600 | 585709.1100 |
| 5 | 2261202.9885 | 585722.1177 |
| 6 | 2261190.1651 | 585711.8660 |
| 7 | 2261166.8088 | 585731.7287 |
| 8 | 2261162.4536 | 585736.2773 |
| 9 | 2261153.9259 | 585743.9883 |
| 10 | 2261144.6154 | 585751.5605 |
| 11 | 2261135.4372 | 585759.2995 |
| 12 | 2261150.3398 | 585778.1011 |
| 13 | 2261166.8888 | 585798.7413 |
| 14 | 2261248.1595 | 585900.1030 |
| 15 | 2261235.7128 | 585917.3507 |
| 16 | 2261189.0662 | 585859.1725 |
| 17 | 2261180.7590 | 585865.8622 |
| 18 | 2261249.6903 | 585951.4544 |
| 19 | 2261237.5289 | 585963.4568 |
| 20 | 2261145.2814 | 585848.9128 |
| 21 | 2261130.0556 | 585830.1178 |
| 22 | 2261092.9157 | 585784.2742 |
| 23 | 2261083.8076 | 585773.0317 |
| 24 | 2261069.5595 | 585755.4445 |
| 25 | 2261067.1774 | 585753.8231 |
| 26 | 2261064.2961 | 585753.7854 |
| 27 | 2261043.9685 | 585759.6125 |
| 28 | 2261038.4341 | 585763.6327 |
| 29 | 2261036.7787 | 585770.2697 |
| 30 | 2261017.9080 | 585772.1566 |
| 31 | 2261014.7189 | 585765.4287 |
| 32 | 2261008.8523 | 585764.4871 |
| 33 | 2261001.5185 | 585720.9056 |
| 34 | 2260987.4448 | 585693.6667 |
| 35 | 2260946.7855 | 585683.2379 |
| 36 | 2260944.8483 | 585664.2248 |
| 37 | 2260968.1071 | 585619.3218 |
| 38 | 2260952.0290 | 585610.6797 |
| 39 | 2260922.7012 | 585594.7160 |
| 40 | 2260881.7860 | 585573.3818 |
| 41 | 2260835.5384 | 585547.2605 |
| 42 | 2260809.2978 | 585532.0175 |
| 43 | 2260804.2047 | 585528.8710 |
| 44 | 2260799.2900 | 585525.4527 |
| 45 | 2260788.4798 | 585517.4899 |
| 46 | 2260819.2567 | 585467.2780 |
| 47 | 2260837.8700 | 585478.4500 |
| 48 | 2260843.4800 | 585482.3200 |
| 49 | 2260846.0696 | 585483.8306 |
| 50 | 2260853.4900 | 585488.3300 |
| 51 | 2260861.9100 | 585493.2300 |
| 52 | 2260862.7900 | 585491.8600 |
| 53 | 2260864.9600 | 585493.1000 |
| 54 | 2260870.6100 | 585496.3000 |
| 55 | 2260881.2400 | 585502.3200 |
| 56 | 2260890.8400 | 585507.8100 |
| 57 | 2260900.2300 | 585513.3300 |
| 58 | 2260906.6600 | 585516.6700 |
| 59 | 2260915.9220 | 585521.7590 |
| 60 | 2260921.3100 | 585523.5600 |
| 61 | 2260924.3279 | 585521.6533 |
| 62 | 2260943.9421 | 585520.1916 |
| 63 | 2260946.8517 | 585559.2351 |
| 64 | 2260992.5998 | 585551.1728 |
| 65 | 2260985.6981 | 585474.7772 |
| 66 | 2261048.4500 | 585467.4800 |
| 67 | 2261044.9920 | 585424.5199 |
| 68 | 2261072.0600 | 585422.6200 |
| 69 | 2261072.1600 | 585422.9200 |
| 70 | 2261102.5900 | 585419.2800 |
| 71 | 2261102.6800 | 585419.8100 |
| 72 | 2261104.8400 | 585419.0600 |
| 73 | 2261104.8900 | 585419.6800 |
| 74 | 2261111.6700 | 585418.9900 |
| 75 | 2261113.6900 | 585418.7400 |
| 76 | 2261122.3900 | 585503.7800 |
| 77 | 2261071.8600 | 585511.3300 |
| 78 | 2261072.8600 | 585518.4160 |
| 79 | 2261062.1810 | 585520.4590 |
| 80 | 2261062.2010 | 585520.6920 |
| 81 | 2261045.1802 | 585523.8159 |
| PS1 | 2261064.6322 | 585546.8176 |
| PS2 | 2261069.4398 | 585551.9142 |
| PS3 | 2261074.8362 | 585556.3826 |
| PS4 | 2261094.9035 | 585569.9175 |
| PS5 | 2261123.5736 | 585589.6077 |
| PS6 | 2261148.6704 | 585606.7956 |
| PS7 | 2261155.9170 | 585611.7710 |
| 89 | 2261156.5370 | 585612.6546 |
| 90 | 2261169.0769 | 585624.3018 |
| 91 | 2261178.2736 | 585629.9466 |
| 92 | 2261221.9236 | 585660.8452 |




B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

**KÝ HIỆU**

- RANH GIỚI TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- RANH GIỚI ĐẤT GO!
- DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH GIẢM : 945.9 M2 ( KHÔNG THU HỒI ĐẤT GO)
- DIỆN TÍCH THU HỒI ĐẤT GO! SAU ĐIỀU CHỈNH: 137.6 M2
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI CÓ ÁP
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP ĐIỆN
- ĐƯỜNG ỐNG CHIẾU SÁNG
- ĐƯỜNG ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC
- HÀO KỸ THUẬT LẮP GHÉP

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA
DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 638/BC-SXD NGÀY 05 THÁNG 08 NĂM 2026
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN
Số:.....638/BC-SXD
Ngày....05....tháng....8....năm 2026

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 638/BC-SXD NGÀY 05 THÁNG 08 NĂM 2026
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA CHỈ: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Nuôi

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-11 | GHÉP: 1 A0 | TỶ LỆ: FIT A0 | NĂM 2026 |
| THỂ HIỆN | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |
| THIẾT KẾ | KS. NGUYỄN THANH HUYỀN | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
T&D VIETNAM
T&D: ĐỊA CHỈ: SỐ 15B LÔ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 0243 554 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

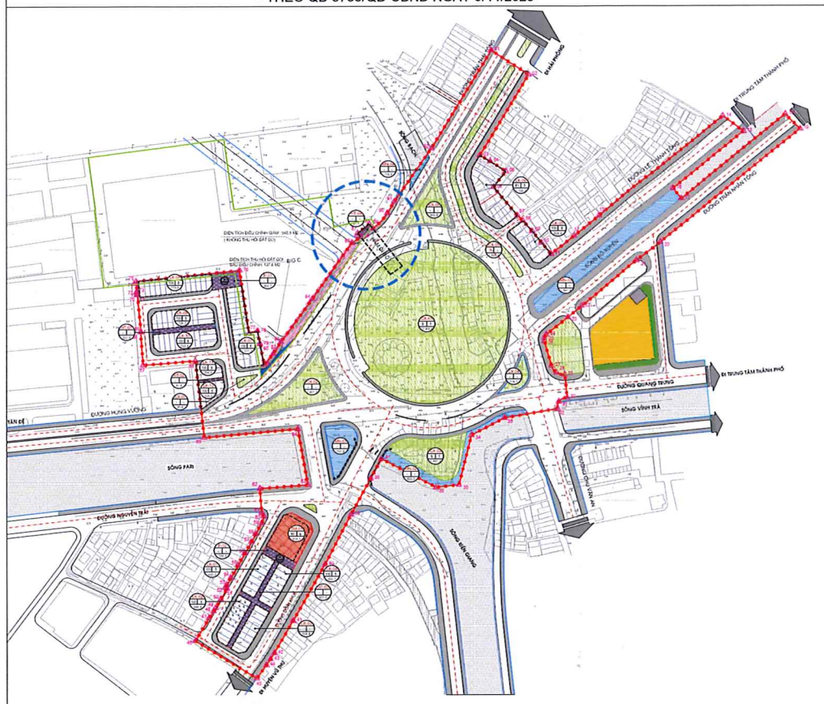
TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT QH-11

# TỈNH HƯNG YÊN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

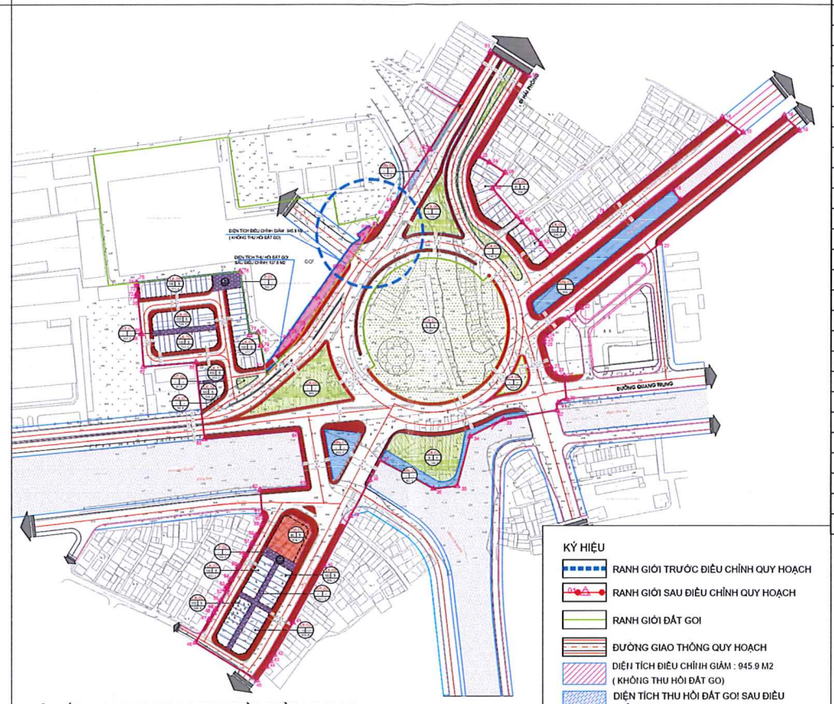
## SO SÁNH QUY HOẠCH - TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH
- THEO QĐ 3783/QĐ-UBND NGÀY 9/11/2023



DIỆN TÍCH QUY HOẠCH TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH: 7,71 HA

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH
- SAU ĐIỀU CHỈNH NĂM 2026



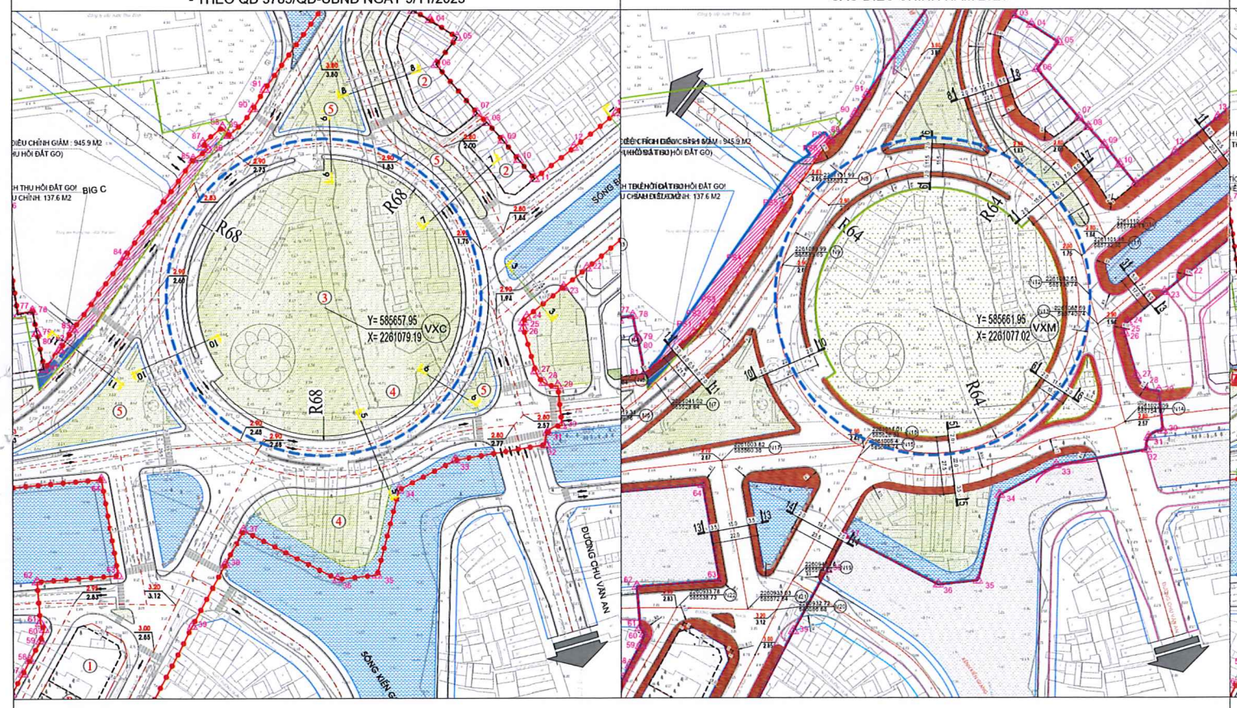

DIỆN TÍCH QUY HOẠCH SAU KHI ĐIỀU CHỈNH: 7,62 HA

| STT | CHỨC NĂNG SDĐ | KÝ HIỆU Ô ĐẤT | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2) | TỶ LỆ (%) | DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2) | TỶ LỆ (%) | BIẾN ĐỘNG (M2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH | | SAU ĐIỀU CHỈNH | | |
| | **TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU** | | **77.142,2** | **100** | 76.196,5 | **100** | -945,7 |
| A | **ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG** | | **916,1** | **1,19** | 916,1 | **1,20** | 0,0 |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | TM-01 | 916,1 | | 916,1 | | 0,0 |
| B | **ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở** | | **7.385,6** | **9,57** | 7.385,6 | **9,69** | 0,0 |
| C | **ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG** | | **18.145,2** | **23,52** | 17.056,4 | **22,38** | -1.088,8 |
| | CÂY XANH 1 | CX-01 | 12.908,9 | | 11.097,0 | | -1.811,9 |
| | CÂY XANH 2 | CX-02 | 1.401,7 | | 1.949,7 | | 548,0 |
| | CÂY XANH 3 | CX-03 | 1.491,3 | | 1.744,2 | | 252,9 |
| | CÂY XANH 4 | CX-04 | 318,7 | | 300,0 | | -18,7 |
| | CÂY XANH 5 | CX-05 | 1.028,4 | | 740,5 | | -287,9 |
| | CÂY XANH 6 | CX-06 | 900,8 | | 1.129,6 | | 228,8 |
| | CÂY XANH 7 | CX-07 | 95,4 | | 95,4 | | 0,0 |
| D | **ĐẤT MẶT NƯỚC** | | **3.325,8** | **4,31** | 3.279,2 | **4,30** | -46,6 |
| | MẶT NƯỚC 1 | MN-01 | 741,5 | | 692,0 | | -49,5 |
| | MẶT NƯỚC 2 | MN-02 | 823,0 | | 862,6 | | 39,6 |
| | MẶT NƯỚC 3 | MN-03 | 1.641,9 | | 1.605,2 | | -36,7 |
| | MẶT NƯỚC 4 | MN-04 | 119,4 | | 119,4 | | 0,0 |
| E | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** | | **47.369,5** | **61,41** | 47.559,2 | **62,42** | 189,7 |
| | KHE HẠ TẦNG 1 | HT-01 | 207,2 | | 207,2 | | 0,0 |
| | KHE HẠ TẦNG 2 | HT-02 | 41,6 | | 41,6 | | 0,0 |
| | KHE HẠ TẦNG 3 | HT-03 | 421,0 | | 421,0 | | 0,0 |
| | THANG HẦM ĐI BỘ | HT-04 | 51,1 | | 0,0 | | -51,1 |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 1 | P-01 | 302,7 | | 302,7 | | 0,0 |
| | BÃI ĐỖ XE TĨNH 2 | P-02 | 199,3 | | 199,3 | | 0,0 |
| | ĐƯỜNG GIAO THÔNG | | 46.146,6 | | 46.387,4 | | 240,8 |

- **Nội dung 1:** Giảm diện tích thu hồi phần đất liên quan Trung tâm thương mại GO! Thái Bình từ khoảng **1.083,5 m²** xuống còn khoảng **137,6 m²**. Diện tích quy hoạch sau điều chỉnh giảm khoảng **945,7 m²** so với quy hoạch đã duyệt.
- **Nội dung 2:** Loại bỏ hạng mục **hầm đi bộ** do không còn phù hợp với nhu cầu thực tế, hiệu quả đầu tư và phương án tổ chức giao thông sau điều chỉnh.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG
- THEO QĐ 3783/QĐ-UBND NGÀY 9/11/2023

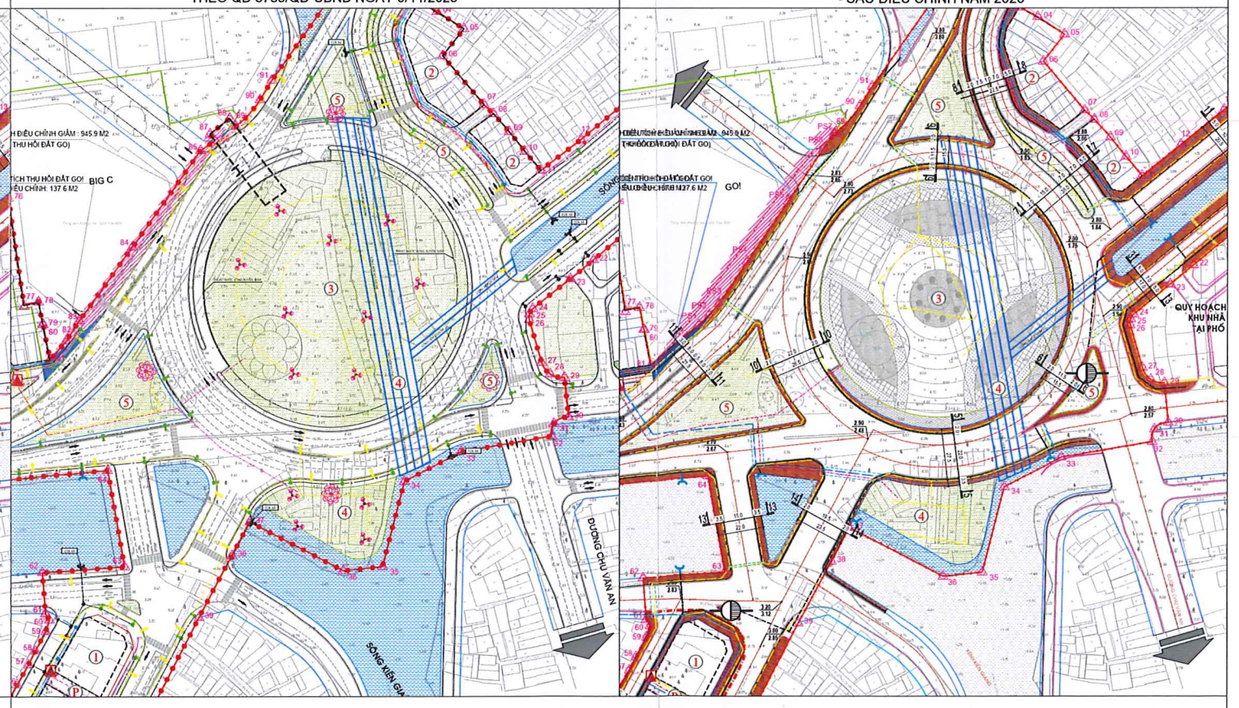
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG
- SAU ĐIỀU CHỈNH NĂM 2026




- **Nội dung 3:** Giảm bán kính vòng xuyến từ R = **68m** xuống R = **64m**, đồng thời dịch chuyển tim đảo xuyến về phía đường Quang Trung khoảng 4,0m để hạn chế ảnh hưởng đến Trung tâm thương mại.

BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- THEO QĐ 3783/QĐ-UBND NGÀY 9/11/2023

BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- SAU ĐIỀU CHỈNH NĂM 2026




- **Nội dung 4:** Bổ sung hào kỹ thuật ngang đường bằng bê tông cốt thép lắp ghép tại các vị trí giao cắt, kích thước dự kiến **1,0x1,0m** hoặc **1,4x1,6m**, nhằm phục vụ bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong tương lai và hạn chế đào cắt mặt đường sau khi dự án hoàn thành

# TỈNH HƯNG YÊN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

## THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - PHỐI CẢNH TỔNG THỂ









B

TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH HƯNG YÊN

Ngày 05 tháng 9 năm 2026

Số: 638/QĐ-SXD

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2634/QĐ-UBND NGÀY 25 THÁNG 08 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ 4383/SXD NGÀY 05 THÁNG 09 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 02 TỈNH HƯNG YÊN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 120/TTr-BQLDA NGÀY 03/7 THÁNG 09 NĂM 2026
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 1031/TTr-BQLDA NGÀY 01 THÁNG 07 NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO
VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Trần Văn Nuôi

TÊN BẢN VẼ:
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

| BẢN VẼ: TKDT-01 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: - FIT A0 | NĂM 2026 |
|---|---|---|---|
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÃ PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L. KỸ THUẬT | KS. TẠ NGỌC DƯƠNG | | |

GIÁM ĐỐC
HOÀNG VĂN HUY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: 6A1 TẦ 075 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: +84 24 6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

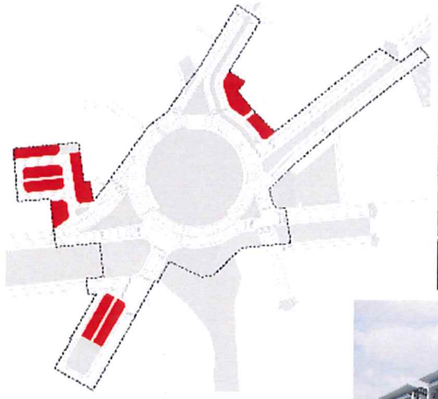
TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TKDT -01

# TỈNH HƯNG YÊN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

## ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ ĐIỂN HÌNH CÔNG TRÌNH NHÀ Ở LIÊN KẾ

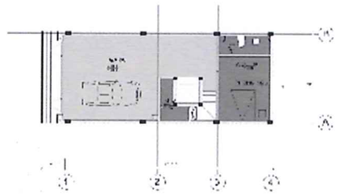




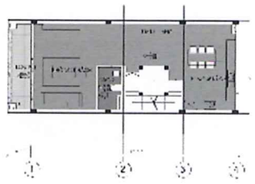




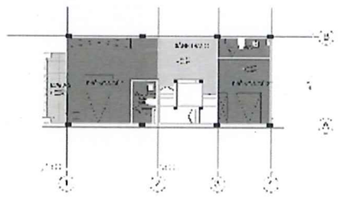




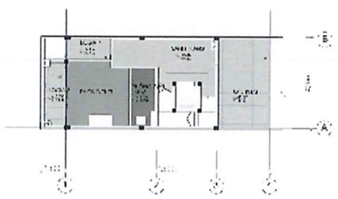
MẶT BẰNG TẦNG 1



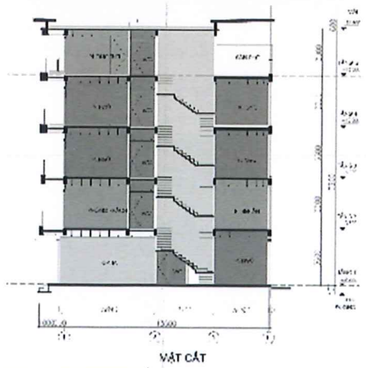
MẶT BẰNG TẦNG 2



MẶT BẰNG TẦNG 3,4

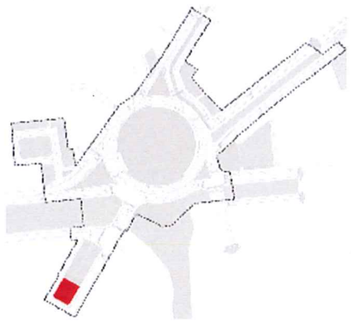


MẶT BẰNG TẦNG 5



VẶT CẮT

## ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH CỘNG CỘNG





Ý TƯỞNG CHỦ ĐẠO VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC

+ KIẾN TRÚC HÌNH KHỐI ĐƠN GIẢN MANG TÍNH ĐẶC TRƯNG CỦA TỪNG KHÔNG GIAN, HÌNH DÁNG KIẾN TRÚC THIẾT KẾ ĐA DẠNG PHÙ HỢP VỚI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỪNG Ô ĐẤT, KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO LÀ MÀU ĐỎ MÀU SẮC HÀI HÒA NHẸ NHÀNG, NHỮNG KHU VỰC ĐIỂM NHẤN KẾT HỢP VỚI KHÔNG GIAN CẢNH QUAN TRONG Ô ĐẤT TẠO TÍNH ĐỘC ĐÁO CHO KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ.

+ ĐỐI VỚI NHỮNG KHÔNG GIAN KHU VỰC TUYẾN PHỐ THƯƠNG MẠI : NỘI DUNG BIỂN QUẢNG CÁO PHÙ HỢP VỚI TIÊU CHUẨN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT , KÍCH CỠ BIỂN QUẢNG CÁO ĐỒNG ĐỀU VẬT LIỆU SỬ DỤNG THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG.

VỊ TRÍ ĐẶT BIỂN ĐẶT SÁT CÔNG HOẶC MẶT TRƯỚC KHUYẾN KHÍCH ĐỒNG NHẤT VỀ CHIỀU CAO ĐẶT BIỂN TRÊN CÙNG TUYẾN PHỐ

## CẢNH QUAN KHU VỰC TRUNG TÂM VÀ CÁC KHÔNG GIAN MỞ

CẢNH QUAN KHU TRUNG TÂM

Điểm nhấn cảnh trung là quảng trường biển trung tâm và quảng trường giao thông giao cắt bởi các tuyến phố chính. Tại các khu vực này có bố trí các biểu tượng đô thị với tạo hình, hình khối tập trung, nổi bật tạo nét đặc thù cho đô thị













## ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ HỆ THỐNG CÂY XANH - MẶT NƯỚC

- NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC CẢNH QUAN, KHÔNG GIAN VỚI QUẢNG TRƯỜNG - CÔNG VIÊN ...:
- KHÔNG GIAN MỞ LÀ KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG HỘI DIỄN RA CÁC HOẠT ĐỘNG SÔNG NGƯỜI, HOẠT ĐỘNG TẬP THỂ MANG TÍNH CHẤT CỘNG ĐỒNG
- SỰ KẾT HỢP THỐNG NHẤT GIỮA HỆ THỐNG CÂY XANH VÀ MẶT NƯỚC ĐẢM BẢO TÍNH THỐNG NHẤT VÀ SỰ CHUYỂN TIẾP TỰ NHIÊN
- CÁCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÂY XANH - CÔNG VIÊN, QUẢNG TRƯỜNG,
- HỆ THỐNG CÂY XANH ĐƯỢC TRỒNG THEO TUYẾN KẾT HỢP TRỒNG TẬP TRUNG TẠO THÀNH MỘT VÙNG KHÔNG GIAN RỘNG ĐEM LẠI HIỆU QUẢ VỀ THẨM MỸ
- HỆ THỐNG CÂY XANH BỐ TRÍ THEO TUYẾN ĐƯỢC TRỒNG TRÊN DẢI TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- HỆ THỐNG QUẢNG TRƯỜNG ĐƯỢC XÁC ĐỊNH LÀ KHU VỰC TRUNG TÂM, LÀ ĐIỂM KẾT NỐI KHÔNG GIAN, LÀ KHÔNG GIAN MỞ
- HỆ THỐNG CÂY XANH VEN HỒ:
- HỆ THỐNG CÂY XANH VEN HỒ BAO GỒM TUYẾN CÂY QUANH HỒ KẾT HỢP TIỂU CẢNH: CHỜI NGHỈ VÀ CÁC TIỆN ÍCH VUI CHƠI
- LÀ NƠI TỔ CHỨC CÁC ĐIỂM CÂY XANH, ĐIỂM DỪNG NGHỈ HƯỚNG RA KHÔNG GIAN MẶT NƯỚC TẠO CẢNH QUAN HẤP DẪN KHI VÀO HOẠT ĐỘNG TRONG KHU CÔNG

+ XÂY DỰNG KHÔNG GIAN CẢNH QUAN HIỆN ĐẠI, LỰA CHỌN CÁC HÌNH THỨC TIỆN ÍCH ĐƠN GIẢN MANG TÍNH ĐA NĂNG NHẰM KIẾN TẠO VIÊN MỘT KHÔNG GIAN MỚI LẠ

KẾT HỢP HỆ THỐNG TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ HỢP LÝ GẦY XANH ĐƯỜNG GIAO THÔNG, CÂY XANH CÔNG CỘNG







































TỶ XÍCH:

0(m) 10 20 40 60 100(m)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND TỈNH HƯNG YÊN

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 638/BC-SXD

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH - TRÌNH DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI TỈNH HƯNG YÊN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Nuôi

CÔNG TRÌNH: ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO
VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM: P. VŨ PHÚC, P. TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: TKDT-02 | GHÉP: 1 AO | TỶ LỆ: -FIT A0 | NĂM 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. LẠI HUY ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. LÊ NHÀ PHƯƠNG | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. PHẠM MẠNH HÙNG | | |
| Q.L KỸ THUẬT | ĐS. TA NGỌC DƯƠNG | | |
| GIÁM ĐỐC | HOÀNG VĂN HUY | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG T&D VIỆT NAM
ĐỊA CHỈ: SỐ 15 NGÕ 75 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, HÀ NỘI
TEL: 84-24-6654 3535 EMAIL: INFO@TDVIETNAM.COM.VN WEB: HTTP://TDVIETNAM.COM.VN

TÊN CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QHCT TỶ LỆ 1/500 NÚT GIAO THÔNG PHÚC KHÁNH TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO VÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN
TÊN BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TKDT -02