ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hưng Yên, ngày tháng năm 2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của UBND tỉnh Hưng Yên)

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục đích và phạm vi áp dụng

1. Quy định này là cơ sở pháp lý cao nhất để các cơ quan quản lý nhà nước tổ chức quản lý đất đai, cấp giấy phép xây dựng, giao đất, cho thuê đất, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn xã Quỳnh An, tỉnh Hưng Yên.

2. Phạm vi áp dụng bao gồm toàn bộ ranh giới địa giới hành chính xã Quỳnh An [được thành lập từ ngày 01/7/2025 trên cơ sở sáp nhập nguyên trạng 3 xã cũ Trang Bảo Xá, An Vinh và Đông Hải] với tổng diện tích tự nhiên khống chế là 2.599,90 ha.

Điều 2: Các chỉ tiêu khống chế cốt lõi toàn xã

1. Dự báo quy mô dân số: Đến năm 2035 đạt 39.766 người; năm 2050 khống chế khắt khe ở mức 46.168 người để tính toán đồng bộ hạ tầng.

2. Cốt xây dựng khống chế chung (H_{xd}): Đối với tất cả các phân khu phát triển mới, khu - cụm công nghiệp và khu dân cư đấu giá bắt buộc phải đạt cốt nền khống chế tối thiểu (H_{xd} +2,00m) (Hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu) nhằm phòng chống ngập úng và thích ứng với biến đổi khí hậu.

3. Chỉ giới hành lang giao thông đối ngoại:

- Trục cao tốc chiến lược Thái Hà - ĐT.468: Quy mô lộ giới giải phóng mặt bằng khống chế từ 140m đến 180m. Tuyến chính đường cấp I - đồng bằng, vận tốc thiết kế tối đa đạt 120 km/h với quy mô 4 làn xe cơ giới kết hợp hành lang an toàn đường sắt dài hạn.

- Quốc lộ 10, ĐT.396B, ĐT.451, ĐT.452B, ĐT.455, ĐT.471: Quy mô lộ giới khống chế thống nhất là 42m (lòng đường 14m, dải an toàn và vỉa hè hai bên tổng cộng 28m).

PHẦN II: QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KHÔNG GIAN

Điều 3: Cân bằng quỹ đất quy hoạch đến năm 2050

Mọi hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn phải bám sát cấu trúc phân bổ quỹ đất đến năm 2050 của đồ án:

1. Quỹ đất nông nghiệp: Chiếm tỷ lệ 41,27% diện tích tự nhiên (tương ứng 1.072,97 ha), bao gồm: đất sản xuất nông nghiệp 886,10 ha; đất nuôi trồng thủy sản 133,52 ha; đất nông nghiệp khác 53,35 ha.

2. Quỹ đất xây dựng (Phi nông nghiệp): Chiếm tỷ lệ 56,33% diện tích tự nhiên (tương ứng 1.464,49 ha), bao gồm các dải phân khu công nghiệp, thương mại dịch vụ, đất ở mới và đất hạ tầng đầu mối kỹ thuật.

3. Quỹ đất khác: Đất sông ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng khống chế ổn định ở mức 62,44 ha (tỷ lệ 2,40%) để bảo đảm dải hành lang thoát lũ tự nhiên của sông Diêm Hộ. Đất chưa sử dụng hiện trạng đưa về 0,00 ha.

Điều 4: Quy định quản lý cho các phân khu sử dụng đất chính

1. Phân khu đất ở nông thôn:

- Đất ở chỉnh trang (325,42 ha): Giữ nguyên ranh giới không gian làng xóm cư trú cũ, thực hiện chỉnh trang mở rộng ngõ xóm lùi lộ giới đạt quy chuẩn đường nông thôn ≥ 5,5m.

- Đất ở phát triển mới (76,32 ha): Phân bổ đồng bộ cho 10 phân khu đất ở mới (ký hiệu từ OTC-1 đến OTC-10) và mạng lưới đất ở xen kẹt, công sở dôi dư. Khống chế chỉ tiêu đất ở đơn vị ở nông thôn đạt ≥ 25 m²/người (theo định hướng QCVN 01:2026/BXD). Cấm tuyệt đối việc xây dựng tự phát, lấn chiếm chỉ giới đỏ đường giao thông nội khu (khống chế lộ giới trục chính khu dân cư ≥ 10,5m).

2. Phân khu đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

- Bao gồm Khu công nghiệp Dược - Sinh học (300 ha thuộc các lô CN-9 đến CN-12), Cụm công nghiệp Đông Hải mở rộng (65,26 ha - lô CN-13), Cụm công nghiệp Quỳnh Trang và các phân khu phụ trợ.

- Mật độ xây dựng nhà xưởng khống chế ≤ 60%, tầng cao công xưởng từ 1 đến 3 tầng. Bắt buộc phải thiết lập dải cây xanh cách ly môi trường có chiều rộng khống chế ≥ 10m bao bọc xung quanh phân khu công nghiệp tiếp giáp vùng dân cư làng xóm cũ.

3. Phân khu đất xây dựng các chức năng khác (Thương mại, dịch vụ, logistics: 117,46 ha):

- Bố trí tập trung dọc theo các trục lộ huyết mạch đối ngoại để phát triển Cảng cạn ICD và Trung tâm Logistics phía Đông Nam (45,97 ha thuộc các mã TMDV-16 và TMDV-18), Trung tâm sát hạch lái xe (8,10 ha) và các cụm dịch vụ hỗn hợp cửa ngõ.

- Mật độ xây dựng khống chế ≤ 45%, tầng cao công trình từ 2 - 7 tầng. Quy hoạch dành quỹ đất làm bến, bãi đỗ xe tập trung độc lập để giải quyết triệt để nhu cầu dừng đỗ của xe container, xe tải nặng trung chuyển.

4. Phân khu đất công cộng, hạ tầng xã hội và tôn giáo di sản:

- Đất công cộng hành chính, giáo dục, y tế (42,98 ha): Quy hoạch đồng bộ khu trung tâm hành chính mới diện tích 7,25 ha (Trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã, trung tâm văn hóa,...); mạng lưới 04 trường học chính và các phân hiệu đạt tổng diện tích sau quy hoạch là 24,13 ha;

- Đất cây xanh, thể dục thể thao (19,15 ha): Khống chế chỉ tiêu đạt ≥ 2 m²/người bám sát QCVN 01:2026/BXD, bao gồm 13 cụm văn hóa - thể thao thôn (tổng diện tích 11,41 ha).

- Đất tôn giáo di tích (13,35 ha): Khoanh vùng bảo vệ nghiêm ngặt 18 cơ sở tín ngưỡng và 28 cơ sở tôn giáo hiện hữu. Quỹ đất mở rộng tăng thêm 1.40 ha dành riêng cho khuôn viên Chùa Rồng (9.892 m²), Chùa Ruối (5.445 m²) và Chùa Sa (3.342 m²); mật độ xây dựng cải tạo trong vùng di sản không vượt quá 30%.

PHẦN III: QUAN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 5: Hệ thống giao thông quy hoạch

1. Giao thông đối ngoại: Kiểm soát nghiêm ngặt chỉ giới đường đỏ và hành lang an toàn giao thông của tuyến cao tốc Thái Hà - ĐT.468 (lộ giới 180m), Quốc lộ 10 và các trục đường tỉnh chạy qua địa bàn (lộ giới 42m).

2. Giao thông đối nội và nội bộ: Đường trục liên xã thiết kế mặt cắt ngang lộ giới rộng ≥ 15,0m. Đường trục chính khu dân cư mới rộng ≥ 10,5m. Đường giao thông nông thôn kết nối ngõ xóm cải tạo nâng cấp khống chế lộ giới đạt từ 5,5m đến 9,0m.

3. Giao thông đường thủy: Khoanh vùng bảo vệ, cải tạo kè kiên cố dòng chảy kênh Đồng Bằng; bố trí hệ thống đường dạo sinh thái hai bên bờ kênh.

Điều 6: Hệ thống cấp, thoát nước và chuẩn bị kỹ thuật

1. Cơ sở cấp nước sinh hoạt và sản xuất (Tổng nhu cầu: 18.655 m³/ngày đêm):

- Nguồn nước lấy từ nhà máy nước liên xã tại xã Minh Thọ và xã Đồng Bằng. Mạng lưới truyền dẫn phân phối chính bố trí mạng vòng (ống HDPE từ D50mm - D200mm). Họng cứu hỏa đặt trên hệ thống đường ống chính có D ≥ 100mm, khoảng cách trung bình đạt 150m bám sát lộ giao thông.

- Thiết lập hành lang bảo vệ trạm xử lý nước sạch và tường rào ngăn cách phạm vi 30m cách ly.

2. Hệ thống chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt bám theo địa hình tự nhiên thoải dốc từ Tây sang Đông. Khu vực phát triển mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Cống đặt dưới lòng đường hoặc hè đường sử dụng kết cấu cống tròn BTCT, cống hộp BTCT chịu lực; khu vực nông thôn mới sử dụng hệ thống cống hộp xây gạch bê tông đậy nắp đan BTCT kiên cố.

3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt: Khối lượng phát sinh dự báo reaches 3.693 m³/ngày đêm. Nước thải hộ gia đình bắt buộc phải xử lý sơ bộ qua bể tự hoại đúng quy cách trước khi thu gom, xử lý tập trung đạt 100% tiêu chuẩn môi trường loại A của Bộ Tài nguyên và Môi trường trước khi xả ra sông.

- Nước thải sản xuất: Toàn bộ nước thải tập trung từ KCN Dược - Sinh học (nhu cầu thoát nước thải công nghiệp đạt 9.679 m³/ngày đêm) và các cụm công nghiệp bắt buộc phải xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia loại A tại trạm xử lý nội khu trước khi xả ra mương rồi ra kênh Hoài; nghiêm cấm xả thải tự phát.

Điều 7: Hệ thống cấp điện và viễn thông hạ tầng

1. Hệ thống cấp điện (Tổng phụ tải cực đại: 146.408,6 kW):

- Nguồn điện lấy từ lưới điện quốc gia 110kV thông qua các xuất tuyến trung thế 22kV. Tuyến trung thế 22kV chính được quy hoạch đi ngầm theo các trục đường chính xã.

- Mạng lưới 52 trạm biến áp (TBA) hiện trạng được cải tạo, nâng cấp công suất dao động từ 250kVA - 630kVA phục vụ sinh hoạt, sản xuất kinh doanh. Lưới điện chiếu sáng công cộng (đèn Led tiết kiệm điện) tại khu trung tâm xã và các đơn vị ở mới bắt buộc đi ngầm dưới vỉa hè; khu dân cư cũ đi nổi kết hợp cột điện hạ thế.

2. Hệ thống viễn thông và internet:

- Duy trì và bảo vệ cơ sở hạ tầng mạng ngoại vi của 18 trạm thu phát sóng di động (BTS) và 05 công trình bưu chính hiện trạng trên địa bàn sáp nhập.

- Từng bước thực hiện ngầm hóa đồng bộ hệ thống dây cáp internet, cáp viễn thông ngoại vi sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông) bám sát Quy chuẩn ngoại vi QCVN 33:2019/BTTTT.

Điều 8: Quy hoạch hạ tầng môi trường

1. Quản lý chất thải rắn (CTR): Khối lượng phát sinh toàn xã reaches 164 tấn/ngày (sinh hoạt 32 tấn, công nghiệp 132 tấn). Quy hoạch thiết lập 01 điểm trung chuyển chất thải rắn cho toàn xã quy mô khoảng 0,14 ha tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật phía Nam của tuyến ĐT.468. Rác thải thu gom phải phân loại tại nguồn và vận chuyển về nhà máy xử lý rác thải Thành Đạt của vùng.

2. Quản lý hệ thống nghĩa trang: Quy hoạch khoanh vùng đóng cửa toàn diện các nghĩa trang nhỏ lẻ hiện hữu trên cánh đồng. Quy hoạch mở rộng và xây mới mạng lưới 11 nghĩa trang nhân dân liên thôn tập trung (Tổng quy mô 51,28 ha) bám sát phân vùng vị trí từ NTD-1 đến NTD-11. Bắt buộc xây dựng tường bao bảo vệ và dải cây xanh cách ly nghĩa trang mới đạt chiều rộng ≥ 10m theo đúng quy chuẩn.

PHẦN IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9: Công bố quy hoạch và giám sát thực hiện

1. Ủy ban nhân dân xã Quỳnh An có trách nhiệm chủ trì tổ chức công bố công khai toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch được phê duyệt cho nhân dân, tổ chức và các doanh nghiệp trên địa bàn biết và thực hiện đúng pháp luật.

2. Thực hiện cập nhật đồng bộ các chỉ tiêu sử dụng đất, ranh giới 10 phân khu đất ở mới (OTC-1 đến OTC-10), Khu công nghiệp Dược - Sinh học (300 ha) và các Cụm công nghiệp vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của vùng huyện để làm cơ sở pháp lý thu hồi đất, giao đất và bồi thường giải phóng mặt bằng.

Điều 10: Xử lý vi phạm và hiệu lực văn bản

1. Mọi hành vi tự ý lấn chiếm quỹ đất công ích, xây dựng công trình trái phép sai mục đích sử dụng đất, vi phạm hành lang an toàn đê bao ven sông, hành lang giao thông đường bộ đối ngoại và lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình thủy lợi (kênh Hoàng, cống bà Ruyên) sẽ bị xử lý dứt điểm và cưỡng chế phá dỡ theo đúng luật định.

2. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quỳnh An giai đoạn đến năm 2050 được ký ban hành.