

Số: 1672/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 28 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư
xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị**

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 tháng 11 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 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 về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại, nhà ở đô thị xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị” trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 81/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị” trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 6525/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ phê duyệt Quy hoạch chung xã Giai Phạm và xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Mỹ Hào phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị - Công nghiệp Dị Sử (Phân khu F2);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 376/BC-SXD ngày 14/5/2026, Tờ trình số 66/2026/TTr-T&T ngày 20/5/2026 của Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại xã Nguyễn Văn Linh và phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên với những nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Mục tiêu

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả, bền vững trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật hiện có.

- Quy hoạch điều chỉnh cục bộ phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.2. Nguyên tắc

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm thay đổi quy mô, phạm vi ranh giới của dự án.

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị đảm bảo tính kế thừa và không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, quy mô dân số, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã lập quy hoạch, bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cơ bản kế thừa định hướng quy hoạch hạ tầng xã hội của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 25/02/2020, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn; đáp ứng điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

4. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô đất đai: 240.885,1 m².

- Quy mô dân số: 3.932 người.

Quy mô lập điều chỉnh cục bộ không thay đổi theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên và hồ sơ đồ án phát hành theo Quyết định phê duyệt.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh giảm 1.213,3 m² đất ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK02, LK03, LK04, LK09, LK16, LK17, LK22, LK24, LK25 thành các lô đất cây xanh ký hiệu: CX-LK02, CX-LK03, CX-LK04, CX-LK09, CX-LK16, CX-LK17, CX-LK22, CX1-LK24, CX2-LK24, CX-LK25.

- Tổ chức lại các lô đất (LK01; LK23; CX21), (LK20; LK21; CX20) và giảm 61,3 m² đất cây xanh thành đất ở liền kề. Các lô đất sau điều chỉnh ký hiệu là: (LK01; LK23; CX21), (LK20,21-1; LK20,21-2; LK20,21-3; CX20-1; CX20-2).

- Điều chỉnh giảm 1.152,0 m² đất cây xanh tại các lô đất ký hiệu: CX07, CX08, CX12, CX13, CX14, CX18 thành đất ở liền kề.

- Điều chỉnh giảm 1.499,2 m² đất cây xanh tại lô đất ký hiệu: CX02 và CX05 thành đất bãi đỗ xe P3; điều chỉnh toàn bộ 2.597,5 m² đất cây xanh tại lô đất ký hiệu CX06 thành đất bãi đỗ xe P4, điều chỉnh giảm toàn bộ diện tích lô đất cây xanh ký hiệu CX10 gộp với lô đất bãi đỗ xe ký hiệu: P1, P2 thành lô đất bãi đỗ xe P1,2. Tổng diện tích đất bãi đỗ xe sau điều chỉnh tăng 4.096,7 m².

- Điều chỉnh giảm 862,7 m² đất giao thông, đường dạo phía Tây dự án (đường dạo giáp lô đất CX01 và CX05) thành đất cây xanh và gộp với các lô đất cây xanh ký hiệu CX01, CX02, CX05 thành lô đất cây xanh ký hiệu CX1,2,5.

- Bổ sung ranh giới xây dựng phần ngầm công trình đối với các ô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu: CT01 và CT02) và ô đất Công trình dịch vụ (ký hiệu: TM).

- Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 25/02/2020		Điều chỉnh cục bộ		Diện tích Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công trình dịch vụ	2.232,2	0,93	2.232,2	0,93	0,0
2	Đất công trình công cộng	4.511,8	1,87	4.511,8	1,87	0,0
2.1	Đất văn hóa	1.264,1		1.264,1		0,0
2.2	Đất giáo dục (Trường mầm non)	3.247,7		3.247,7		+0,0
3	Đất ở	84.527,7	35,09	84.527,7	35,09	+0,0
3.1	Đất nhà ở liền kề	58.127,3		58.127,3		+0,0
3.2	Đất nhà ở biệt thự	12.260,7		12.260,7		+0,0
3.3	Đất nhà ở xã hội	14.139,7		14.139,7		+0,0
4	Đất cây xanh, mặt nước	31.187,5	12,95	27.953,5	11,60	-3.234,0
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	24.161,4		20.927,4		-3.234,0
4.2	Đất cây xanh chuyên dụng	4.130,0		4.130,0		+0,0
4.3	Đất mặt nước (Sông, suối, kênh, rạch)	2.896,1		2.896,1		+0,0
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	118.425,9	49,16	121.659,9	50,51	+3.234,0
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.618,4		1.618,4		0,0
5.2	Đất giao thông	115.097,5		114.234,8		-862,7
5.3	Đất bãi đỗ xe	1.710,0		5.806,7		+4.096,7
TỔNG		240.885,1	100,0	240.885,1	100,0	+0,0

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T (cơ quan tổ chức lập quy hoạch) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của tài liệu, cơ sở dữ liệu (số liệu, bản đồ) tại hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại xã Nguyễn Văn Linh và phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên; hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại xã Nguyễn Văn Linh và phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu hồ sơ quy hoạch; phối hợp với chính quyền địa phương có liên quan triển khai công bố quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về căn cứ pháp lý, tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo thẩm định Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết. Lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật. Giao Sở Xây dựng theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại xã Nguyễn Văn Linh và phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên được phê duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T thực hiện thủ tục điều chỉnh đầu tư, nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan, trong trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết làm thay đổi các nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung cho Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND xã Nguyễn Văn Linh và phường Mỹ Hào, Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T 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 tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT1^D.

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


Nguyễn Hùng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
28/05/2026 09:49:59