

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Đại An**

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;

Căn cứ Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NĐ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;



Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 2175-TB/TU ngày 17/6/2025 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hưng Yên về điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Thông báo số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025 ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại 02 dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An và đề xuất triển khai khu NOXH trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes;

Căn cứ Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 18/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

Căn cứ Văn bản số 1204/UBND-KT1 ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An;

Căn cứ các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/202, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 273/BCTĐ-SXD ngày 18/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty Cổ phần Vinhomes.

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

3.1. Mục tiêu

Cụ thể hóa điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị E4 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 18/10/2025; nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, nâng cấp, phát triển đồng bộ hơn hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội (trường học), không gian xanh, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, của cư dân của khu đô thị.

Làm căn cứ để đầu tư xây dựng, quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3.2. Nguyên tắc

Đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật của hệ thống hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đáp ứng quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan; không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô diện tích và các giải pháp quy hoạch chính, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh quy hoạch và toàn đô thị của Khu đô thị Đại An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 và các đồ án điều chỉnh cục bộ liên quan đã được phê duyệt.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh thực hiện theo các đồ án quy hoạch chi tiết và Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt và theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích khoảng 321.841,13 m², thuộc Khu đô thị Đại An.

Quy mô dân số: Dân số khu đô thị Đại An khoảng 50.000 người (tăng 8.000 người so với dân số Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên là khoảng 42.000 người).

5. Các nội dung điều chỉnh cục bộ:

5.1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại 02 lô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01, NOTM-02), 06 lô đất trường học (TMN-03, TH-01, TH-02, TH-03, THCS-01 và THCS-03) và 01 lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-03) thuộc dự án khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 26/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên. Cụ thể:

- Các lô đất nhà ở thương mại cao tầng NOTM-01, NOTM-02: Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan phù hợp với tiềm năng phát triển của khu dân cư; hài hòa giữa không gian được xây mới với không gian hiện trạng.

- Điều chỉnh tách ô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-02) thành 03 ô đất ký hiệu NOTM-02.1, NOTM-02.2, NOTM-02.3; 01 lô đất Trường liên cấp (TLC-06) (trường Liên cấp: Tiểu học + THCS + THPT) và 03 ô đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX-21; CX-22 và CX-23).

- Các lô đất trường học ký hiệu TH-01, THCS-01, TH-02 và TH-03: Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất; bổ sung các cấp học từ Tiểu học đến Trung học phổ thông, chuyển thành Trường phổ thông có nhiều cấp học (trường Liên cấp: Tiểu học + THCS + THPT) và đổi tên ký hiệu thành TLC-01, TLC-02, TLC-03, TLC-



04. Điều chỉnh hoán đổi vị trí trường THCS (THCS-03) và trường mầm non (TMN-03), và bổ sung cấp học tiểu học và THPT tại ô đất THCS-03 và đổi tên kí hiệu thành TLC-05.

- Điều chỉnh tách một phần ô đất HTKT-03 để bổ sung đất Trường mầm non (TMN-04).

Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu đô thị Đại An sau điều chỉnh

STT	Chức năng	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyet tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, số 1382/QĐ- UBND ngày 29/6/2023, số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025		Phương án điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	2.044.197,97	69,54	2.049.047,96	69,70
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	184.318,14	6,27
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	45.578,79	1,55
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	138.739,35	4,72
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	35.954,11	1,22
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	-	-
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	24.483,60	0,83
-	Đất trường liên cấp (tiểu học, THCS, THPT)	-	-	78.301,64	2,66
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	143.309,64	4,88
1.3	Đất ở mới	1.167.698,37	39,72	1.138.885,51	38,74
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	312.246,22	10,62
b	Đất ở - nhà liền kề	510.191,26	17,36	510.191,26	17,36
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	112.234,67	3,82
d	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng (chuyển đổi từ đất NOXH)	233.026,22	7,93	204.213,36	6,95
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	582.534,67	19,82	582.534,67	19,82
2	Đất ngoài đơn vị ở	895.402,03	30,46	890.552,04	30,30
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	278.279,91	9,47
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	247.369,28	8,42
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	30.910,63	1,05

2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.518,53	10,36	304.518,53	10,36
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14	4.013,81	0,14
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58	252.116,00	8,58
a	Đất đường giao thông đô thị	153.328,00	5,22	153.328,00	5,22
b	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36	98.788,00	3,36
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.519,78	0,94	22.669,79	0,77
2.6	Đất nghĩa trang	28.954,00	0,98	28.954,00	0,98
Tổng diện tích		2.939.600,00	100,00	2.939.600,00	100,00

5.2. Điều chỉnh cục bộ không gian kiến trúc cảnh quan

Điều chỉnh hình thức kiến trúc các tòa nhà ở cao 30 tầng tại các các lô đất nhà ở thương mại cao tầng NOTM-01, NOTM-02) lên thành tối đa 35 tầng tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại phân khu vực; đồng thời tăng và bố trí không gian cây xanh tập trung, kết hợp với tổ chức tuyến cảnh quan, các không gian cây xanh nhỏ đan xen trong các khu ở hình thành hệ thống không gian mở liên tục

Phân bổ lại không gian thấp tầng của hệ thống công trình dịch vụ công cộng (trường học), hài hòa với không gian vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng và tổ chức giao thông của khu đô thị.

5.3. Điều chỉnh không gian ngầm

Điều chỉnh giảm diện tích phần ngầm tại ô đất từ 233.026,22 m² xuống 220.216,21 m². Tăng tầng hầm tối đa từ 01 lên 02 tầng. Diện tích đỗ xe cho bản thân công trình nhà cao tầng được tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe của người dân.

5.4. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Giữ nguyên quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025. Điều chỉnh, bổ sung nhu cầu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với nội dung điều chỉnh cụ thể:

a) Cấp nước:

Nhu cầu cấp nước khu điều chỉnh cục bộ tăng khoảng 2.390 m³/ngđ. Tổng nhu cầu dùng nước của toàn đô thị sau điều chỉnh là 16.196,2 m³/ngđ (Theo quy hoạch được phê duyệt là 13.806,4 m³/ngđ).

b) Cấp điện:

Nhu cầu cấp điện khu điều chỉnh cục bộ tăng khoảng 2.092 KVA. Tổng nhu cầu cấp điện của toàn đô thị là 100.250 KVA (Theo quy hoạch được phê duyệt là 98.158 KVA).

Điều chỉnh công suất của các trạm biến áp trong các khu vực điều chỉnh cục bộ

c) Thoát nước thải:

Nhu cầu nước thải khu điều chỉnh cục bộ tăng khoảng $2.030 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Tổng nhu cầu nước thải của toàn đô thị sau điều chỉnh là $12.981,2 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (Theo quy hoạch đã được phê duyệt là $10.951,1 \text{ m}^3/\text{ngđ}$). Điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải trong phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch lên thành công suất $7.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nâng tổng công suất các trạm xử lý nước thải toàn bộ Khu đô thị Đại lên thành $15.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, đảm bảo xử lý nước thải cho toàn bộ Dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Vinhomes chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu sử dụng để lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đảm bảo 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 UBND xã Nghĩa Trụ và UBND xã Như Quỳnh triển khai công bố quy hoạch; làm căn cứ để tiến hành các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiến độ dự án.

Lưu ý: Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết lô đất xây dựng (về tầng cao tối đa của lô đất lên tới đa 35 tầng) đảm bảo tầng cao theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 18/10/2025. Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 66.1/NQ-CP ngày 18/7/2025 quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Do vậy, Công ty Cổ phần Vinhomes phải phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu đô thị tại khu vực theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng hiện hành, trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt. Công ty Cổ phần Vinhomes hoàn thiện xong các thủ tục điều chỉnh đầu tư và nghĩa vụ tài chính theo các quy định của pháp luật hiện hành.

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, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật; Hướng dẫn UBND xã Nghĩa Trụ, UBND xã Như Quỳnh và UBND các xã có liên quan tổ chức điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu đô thị tại khu vực có dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt để đảm bảo sự thống nhất giữa các cấp độ và loại hình quy hoạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes 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.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes tổ chức thực hiện các thủ tục về tài chính, đất đai theo quy định của Luật Đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Trụ; Chủ tịch UBND xã Như Quỳnh; Công ty Cổ phần Vinhomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /...*Đu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1

C

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



Nguyễn Hùng Nam

HUNG

