

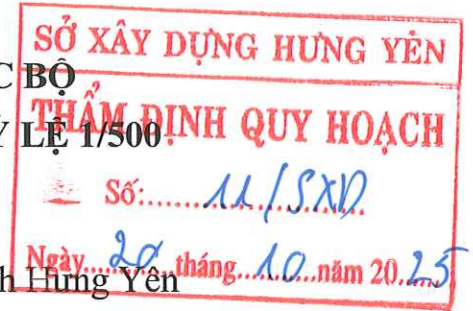
**THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

Hưng Yên, năm 2025

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN**

Địa điểm: xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên



Cơ quan phê duyệt
Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Cơ quan thẩm định
Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên



PHÓ GIÁM ĐỐC
LƯU VĂN DƯƠNG

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch
Công ty Cổ phần Vinhomes



GIÁM ĐỐC KHỐI KIỂM SOÁT THIẾT KẾ
Trương Thị Thùy Linh

Đơn vị tư vấn
Viện Quy hoạch và Kiến trúc Đô thị



PHÓ VIỆN TRƯỞNG
ThS.KTS. Nguyễn Mạnh Cường

Hung Yên, 2025/10

MỤC LỤC

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN	5
1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh:	5
1.2. Căn cứ thiết kế quy hoạch:	6
1.2.1. Các văn bản pháp lý:	6
1.2.2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:	8
II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH	9
2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô điều chỉnh:	9
2.1.1. Phạm vi ranh giới:	9
2.1.2. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ:	9
2.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên:	9
2.2.1. Địa hình, địa mạo:	9
2.2.2. Khí hậu:	9
2.2.3. Địa chất:	10
2.2.4. Thủy văn:	10
2.2.5. Hiện trạng dân cư:	10
2.2.6. Hiện trạng sử dụng đất:	10
2.2.7. Hiện trạng kiến trúc – cảnh quan:	10
2.2.8. Hiện trạng hạ tầng xã hội:	11
2.2.9. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ:	11
2.2.10. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:	11
2.3. Các đồ án quy hoạch, dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan	12
2.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG	12
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	13
3.1. Mục tiêu	13
3.2. Quan điểm điều chỉnh cục bộ	13
3.3. Các nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch	13
3.4. Nội dung điều chỉnh:	13
3.4.1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:	14
3.4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:	15
3.4.3. Điều chỉnh không gian ngầm:	16

3.4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giải pháp bảo vệ môi trường:	16
IV. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	19
V. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH, CÓ SO SÁNH VỚI CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TRƯỚC KHI ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	20
VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT.....	21
6.1. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội:.....	21
6.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các giải pháp bổ sung, cân đối, khắc phục phát sinh đối với khu vực:.....	21
6.3. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch phân khu đô thị:.....	21
VII. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	21
VIII. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ SAU KHI ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH	22
IX. RÀ SOÁT VIỆC THỰC HIỆN QUY HOẠCH THEO CÁC QUYẾT ĐỊNH SỐ 1455/QĐ-UBND NGÀY 24/06/2021; 1382/QĐ-UBND NGÀY 29/06/2023; 2720/QĐ-UBND NGÀY 10/12/2024; 1579/QĐ-UBND NGÀY 27/06/2025 TẠI KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH.....	22
9.1. Công tác lập quy hoạch:	22
9.2. Các chỉ đạo của Tỉnh uỷ, UBND tỉnh có liên quan:	22
9.3. Các nhu cầu thực tế trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch:.....	23
9.4. Yêu cầu, quy định pháp lý:.....	23
X. KẾT LUẬN	25

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An, được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt theo Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 và các đồ án Điều chỉnh cục bộ được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt theo các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 và số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý hoạt động xây dựng và thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện Văn Giang. Đồ án được sự quan tâm đặc biệt từ Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên, đảm bảo các yếu tố lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định hiện hành. Hiện nay, Công ty cổ phần Vinhomes đã được lựa chọn làm nhà đầu tư thực hiện các thủ tục triển khai dự án.

Trong quá trình triển khai, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên thực hiện lập đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/2/2023; Ủy ban nhân dân huyện Văn Giang lập đồ án Quy hoạch phân khu đô thị E4 đô thị Văn Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024. Các đồ án này đưa ra các chiến lược và định hướng phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với xu thế tăng trưởng kinh tế của đô thị Văn Giang nói chung và khu vực các xã phía Đông nói riêng (*đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Khoản 1, Điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15*).

Ngày 19/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Thông báo số 216/TB-UBND 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 Nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes. Theo đó, đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Đại An sang hình thức đầu tư nhà ở thương mại cao tầng. Đồng thời, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02) tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

Ngày 01/7/2025, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 bắt đầu có hiệu lực thi hành. Đồng thời, Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025 chính thức đi vào hoạt động. Theo đó, điều chỉnh sắp xếp lại các đơn vị hành chính của khu vực xã Nghĩa Trụ, xã Như Quỳnh (*đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Khoản 1, 2, Điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15*).

Bên cạnh đó, trong quá trình triển khai tiếp các công việc, thủ tục về đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị Đại An theo các chỉ tiêu quy hoạch của các đồ án Điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt

tại các quyết định số: 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 27/06/2025, Chủ đầu tư nhận thấy do các chỉ tiêu xây dựng được phê duyệt tại đồ án điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt là rất thấp (mật độ xây dựng thấp), không đảm bảo được sự tối ưu về quy hoạch dẫn đến việc: chưa khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, gây ra sự lãng phí về tài nguyên đất đai; đồng thời, không đảm bảo được chỉ tiêu nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong kỷ nguyên mới sau khi sáp nhập các đơn vị hành chính; không đảm bảo được hiệu quả đầu tư khi chuyển từ đất xây dựng NOXH sang đất xây dựng NOTM (*đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Khoản 5, 6, Điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15*).

Với những lý do nêu trên, việc lập đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An là rất cần thiết.

Việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ nhằm hiện thực hóa những định hướng phát triển của Đô thị Văn Giang; Cập nhật quy mô, ranh giới, định hướng quy hoạch của các dự án quy hoạch đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt; và đảm bảo phát huy tốt nhất tiềm năng và giá trị của khu vực, góp phần thu hút đầu tư phát triển trên địa bàn, hoàn thiện công cụ quản lý hoạt động xây dựng và quản lý đất đai. Đồng thời mang lại hiệu quả đáng kể trong việc tối ưu hóa sử dụng đất, nâng cao giá trị sử dụng đất, đóng góp vào ngân sách địa phương tái phục vụ cho hạ tầng xã hội; Tạo ra một không gian sống hợp lý hơn, đồng bộ hơn và thuận tiện hơn cho người dân. Các yếu tố như hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội, không gian xanh và các tiện ích công cộng sẽ được nâng cấp hơn, phát triển đồng bộ hơn, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí và chăm sóc sức khỏe của cư dân. Điều này không chỉ cải thiện môi trường sống mà còn nâng cao chất lượng đời sống của cộng đồng.

1.2. Căn cứ thiết kế quy hoạch:

1.2.1. Các văn bản pháp lý:

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của BXD về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Căn cứ Quyết định 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 2618/2006/QĐ - UBND ngày 19/12/2006 của UBND Tỉnh Hưng Yên về phê duyệt quy hoạch tổng hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn tỉnh Hưng Yên đến năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 14/08/2009 của UBND tỉnh Hưng Yên, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên;
- Căn cứ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 17/02/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 01/9/2013 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 06/6/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định 1392/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc công bố điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006-2010) của tỉnh Hưng Yên;
- 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 Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 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;
- Căn cứ Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc giao đất, cho thuê đất (lần 1) cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang và xã Tân Quang, huyện Văn Lâm để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị Đại An;

- Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 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;

- Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000);

- Căn cứ Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 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;

- Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 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 (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02);

- 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 Văn bản số 1204/UBND-KT1 ngày 29/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An;

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

1.2.2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng Tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh Hưng Yên; Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Đại An tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt;

- Các đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại 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 27/06/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên;

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt;
- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 được cấp thêm quyền xác nhận;
- Các bản đồ thỏa thuận ranh giới Khu đô thị Đại An của 2 huyện Văn Lâm, Văn Giang;
- Các đồ án, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Các số liệu, tài liệu, dự án, bản đồ khác có liên quan.

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

2.1. Vị trí, ranh giới và quy mô điều chỉnh:

2.1.1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm trong khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019; Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021; Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023; Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên; tại 02 lô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01 và 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).

2.1.2. 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 (khoảng 32,18 ha) thuộc Khu đô thị Đại An.
- Tăng cục bộ dân số tại ô đất NOTM-02 thêm 8.000 người (tăng từ 7.580 người lên 15.580 người).

2.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên:

2.2.1. Địa hình, địa mạo:

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng. Ô đất ký hiệu TH-01 có cao độ nền khoảng +4,09m; Ô đất THCS-01 có cao độ nền khoảng +4,22m; Ô đất TH-02 có cao độ nền khoảng +4,01m; Ô đất TMN-03, TH-03, THCS-03 có cao độ nền khoảng +4,07; Ô đất NOTM-01 có cao độ nền khoảng +4,50m; Ô đất NOTM-02, HTKT-03 có cao độ nền khoảng +4,01m.

- Nhìn chung địa mạo khu đất là bằng phẳng, phân ra làm 2 cấp độ (Ruộng và ao hồ) thấp hơn cao độ của đường giao thông là khoảng 1,2 đến 1,4 m.

2.2.2. Khí hậu:

- Khu vực thuộc vùng Đồng bằng Bắc Bộ, chịu ảnh hưởng của vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm mưa nhiều với 4 mùa rõ rệt xuân, hạ, thu, đông.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm khoảng 23 độC, mùa hè 25 độC, mùa đông dưới 20 độC. Tổng tích ôn hàng năm trung bình là 8.503 độC. Tổng số giờ nắng trong năm từ 1.600 - 1.800 giờ. Độ ẩm không khí trung bình năm 86%.

- Mưa: Lượng mưa trung bình năm: 1.500 - 1.600mm. Lượng mưa tập trung và phân bố theo mùa, mùa hè thường có mưa to, bão lớn (lượng mưa từ 1.200 - 1.300mm chiếm khoảng 80% tổng lượng mưa hàng năm) gây úng lụt làm ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của nhân dân trên địa bàn Huyện, mùa đông thời tiết hanh khô kéo dài, lượng mưa ít (lượng mưa từ 200 - 300mm chiếm khoảng 10 - 20% tổng lượng mưa hàng năm) nên nước ở các ao hồ cạn, không đủ để phục vụ sản xuất nông nghiệp, nguồn nước phục vụ cho sinh hoạt cũng bị hạn chế.

- Gió: khu vực chịu ảnh hưởng của 2 hướng gió chính: gió Đông Bắc thổi vào mùa lạnh và gió Đông Nam thổi vào mùa nóng. Vào tháng 6, tháng 7 xuất hiện đợt gió khô nóng, mùa đông từ tháng 12 đến tháng 2 năm sau có những đợt rét đậm kéo dài. Hàng năm khu vực không bị bão đổ bộ trực tiếp tuy nhiên vẫn bị ảnh hưởng gián tiếp của 3 đến 4 trận bão với sức gió và lượng mưa lớn, có năm lên đến 35m/s gây thiệt hại cho sản xuất, tài sản, làm ảnh hưởng đến đời sống dân cư trong khu vực.

2.2.3. Địa chất:

- Chưa có tài liệu khảo sát thăm dò phục vụ việc lập quy hoạch chi tiết.

2.2.4. Thủy văn:

- Chưa có tài liệu khảo sát địa chất thủy văn, nhưng qua khảo sát và tham khảo thì mực nước ngầm của các giếng ở độ sâu H = 7.5 m, lượng nước tương đối ổn định.

2.2.5. Hiện trạng dân cư:

- Hiện trạng dân cư trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch cơ bản đã được giải phóng mặt bằng.

2.2.6. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là khu vực dự án, hiện cơ bản đã được giải phóng mặt bằng để triển khai xây dựng.

2.2.7. Hiện trạng kiến trúc – cảnh quan:

❖ Cảnh quan tự nhiên:

- Cảnh quan nổi bật của khu vực nghiên cứu là cảnh quan thiên nhiên điển hình của vùng đồng bằng sông Hồng.

❖ Kiến trúc công trình:

- Khu vực nhà ở làng xóm hiện trạng cơ bản đã được giải phóng mặt bằng. Các công trình trong khu vực điều chỉnh cục bộ phần lớn là các công trình nhà ở bán kiên cố, cao 1 tầng.

2.2.8. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch không có công trình phục vụ hạ tầng xã hội.

2.2.9. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh cục bộ:

Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ cơ bản đã được xây dựng đồng bộ và đi vào sử dụng.

2.2.10. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

a) Hiện trạng giao thông:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm trong khu vực khu đô thị Đại An, các tuyến đường giao thông đã thực hiện theo dự án riêng.

b) Hiện trạng nền:

Đặc điểm:

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có độ cao trung bình $\geq 4.0\text{m}$.
- Các khu vực còn lại phần lớn là đất ruộng, cao độ nền từ $2,5 \div 4,0\text{m}$.

Nhận xét, đánh giá:

- Địa hình tương đối bằng phẳng là điều kiện hết sức thuận lợi để xây dựng khu đô thị mới.

c) Hiện trạng thủy lợi :

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ nằm trong khu vực của dự án Khu đô thị Đại An hệ thống hạ tầng đã xây dựng cơ bản hoàn chỉnh.

d) Hiện trạng thoát nước mặt:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ nằm trong khu vực dự án Khu đô thị Đại An, hệ thống thoát nước của khu đô thị mới là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống thoát nước được xây dựng đồng bộ dọc theo đường giao thông và thoát ra sông Bắc Hưng Hải theo lưu vực thoát nước.

e) Hiện trạng cấp nước:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ nằm trong khu vực dự án Khu đô thị Đại An, khu vực dự án đã xây dựng hệ thống cấp nước riêng.

f) Hiện trạng cấp điện:

Hệ thống hạ tầng khung đã được xây dựng theo dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại An.

g) Hiện trạng thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực đáp ứng đầy đủ nhu cầu thông tin của người dân.

h) Thoát nước thải và quản lý CTR:

- Thoát nước thải:

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ nằm trong khu vực dự án Khu đô thị Đại An, nước thải trong các khu đô thị mới được thu gom về các trạm xử lý nước thải cục bộ của khu. Hệ thống thu gom được xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu đô thị.

- Quản lý chất thải rắn CTR:

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ nằm trong khu vực dự án Khu đô thị Đại An, khu đô thị mới đã xây dựng điểm trung chuyển rác, đáp ứng nhu cầu nội khu.

2.3. Các đồ án quy hoạch, dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: Số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021; Số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023; Số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025.

- Dự án Khu đô thị sinh thái Đại An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/03/2021.

- Ngày 19/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên (cũ) đã có Thông báo số 216/TB-UBND 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 nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes; theo đó, đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Đại An sang hình thức đầu tư nhà ở thương mại.

- Ngày 27/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên (cũ) đã có Quyết định số 1579/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An (điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02).

2.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG

a) Thuận lợi:

Hiện nay trong phạm vi khu vực điều chỉnh, phần lớn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng thuận lợi cho việc phát triển các loại hình nhà ở mới.

b) Khó khăn:

Phát triển khu vực dân cư đô thị mới cần đảm bảo tính đồng bộ với các khu vực hiện hữu xung quanh và đảm bảo tính khả thi, tính kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu Đô thị Đại An.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

3.1. Mục tiêu

- Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An với quy mô khoảng 32,18 ha nhằm để phù hợp với nhu cầu thực tiễn của khu đô thị và khu vực lân cận.
- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư và xây dựng theo quy định của pháp luật.

3.2. Quan điểm điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh cục bộ tại các khu vực có nhu cầu đầu tư phát triển các dự án phục vụ lợi ích cho cộng đồng và lợi ích cho địa phương;
- Đảm bảo nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với định hướng phát triển không gian quy hoạch đô thị và đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong toàn tỉnh;
- Không thay đổi cấu trúc quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.
- Đảm bảo hài hòa về quản lý không gian quy hoạch, đầu tư xây dựng với việc bảo vệ môi trường, cảnh quan tự nhiên.

3.3. Các nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch trên nguyên tắc không thay đổi tính chất, ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính và định hướng phát triển chung của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh Hưng Yên 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.
- Đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh quy hoạch và toàn đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Điều chỉnh phương án tổ chức không gian theo hướng hiện đại, hài hòa với các khu vực lân cận, phù hợp với định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung huyện Văn Giang hình thành các nhóm ở mới với đa dạng không gian sinh hoạt cộng đồng, nhằm thu hút đầu tư và thúc đẩy nhu cầu của cư dân trong đô thị cũng như khu vực lân cận.
- Đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch.
- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh thực hiện theo đồ án 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 có liên quan.

3.4. Nội dung điều chỉnh:

3.4.1. Nội dung điều chỉnh 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:

+ Tại ô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01): Giữ nguyên diện tích và tầng cao tối đa 35 tầng. Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng từ 21,8% lên 29,5%, hệ số sử dụng đất tăng từ 3,8 lần lên 6,6 lần.

+ Tại ô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-02): Điều chỉnh tách thành 3 ô đất nhà ở thương mại cao tầng có ký hiệu NOTM-02.1; NOTM-02.2 và NOTM-02.3, có tầng cao tối đa 35 tầng. Ô đất NOTM-02.1 có diện tích 53.987,54 m², MĐXD tối đa 34,9% và hệ số sử dụng đất tối đa 6,5 lần. Ô đất NOTM-02.2 có diện tích 54.030,91 m², MĐXD tối đa 31,3% và hệ số sử dụng đất tối đa 5,6 lần. Ô đất NOTM-02.3 có diện tích 64.089,79 m², MĐXD tối đa 28,5% và hệ số sử dụng đất tối đa 5,5 lần.

+ Điều chỉnh bổ sung cấp học tại các ô đất trường học (TH-01; THCS-01; TH-02 và TH-03) chuyển đổi sang trường liên cấp (Tiểu học + THCS + THPT) có ký hiệu lần lượt là: TLC-01; TLC-02; TLC-03 và TLC-04. Sau điều chỉnh tăng tầng cao tối đa lên 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Điều chỉnh hoán đổi vị trí trường THCS (THCS-03) và trường mầm non (TMN-03), sau điều chỉnh giữ nguyên diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm non (TMN-03) và bổ sung cấp học tiểu học và THPT tại ô đất THCS-03, sau điều chỉnh đổi tên ô đất là TLC-05, tầng cao tối đa lên 5 tầng.

+ Điều chỉnh tách một phần ô đất NOTM-02 thành 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). Ô đất Trường liên cấp (TLC-06) có diện tích 12.810,01 m², mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao tối đa 5 tầng. Các ô đất cây xanh cấp đơn vị ở: CX-21 quy mô 4.247,84 m², CX-22 quy mô 2.213,55 m², CX-23 quy mô 9.541,46 m²; tầng cao tối đa 1 tầng; mật độ xây dựng 5%.

+ Điều chỉnh tách một phần ô đất HTKT-03 để bổ sung đất Trường mầm non (TMN-04). Ô đất HTKT-03 sau điều chỉnh giảm diện tích từ 15.270,17 m² xuống 10.420,18 và giữ nguyên các chỉ tiêu. Ô đất TMN-04 có diện tích 4.849,99 m², mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao tối đa 3 tầng.

Việc điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng công trình nhà ở thương mại cao tầng tại các lô đất nhà ở cao tầng nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, có diện tích để tăng tiện ích cây xanh, thêm lựa chọn sản phẩm cao cấp mới cho

các cư dân đẳng cấp, tăng tính cạnh tranh cho khu vực và không gian cộng đồng trong nội khu, nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực; tránh gây ra sự lãng phí về tài nguyên đất, lãng phí nguồn lực của nhà đầu tư và xã hội, ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

Việc chuyển đổi và bổ sung cấp học vào các lô đất trường học trong ranh giới dự án nhằm liên kết giáo dục liên tục đáp ứng nhu cầu của cư dân trong khu vực điều chỉnh quy hoạch nói riêng cũng như cư dân toàn đô thị nói chung khi dân số đô thị phát triển tăng lên trong tương lai. Đồng thời, bổ sung những tiện ích về an sinh, xã hội cho người dân khu vực.

Việc điều chỉnh bổ sung này chỉ điều chỉnh cục bộ tại các lô đất nhà ở, trường học và hạ tầng kỹ thuật mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch cho toàn bộ Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt quy hoạch. Do vậy, các nội dung điều chỉnh này thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo khoản 2 mục a Điều 46 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025.

(Xem chi tiết tại bảng 1, Phụ lục)

3.4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điều chỉnh được tổ chức dựa trên cơ sở phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt đồng thời đem lại thêm lựa chọn sản phẩm cao cấp mới cho các cư dân đẳng cấp, tăng tính cạnh tranh cho khu vực, song vẫn đảm bảo kết nối hài hòa trong tổng thể khu vực, từ đó góp phần hoàn thiện không gian chung của khu đô thị.

- Điều chỉnh tăng số lượng tòa nhà ở chung cư cao tầng tại các lô đất nhà ở thương mại cao tầng và điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị, tăng tiện ích cây xanh, không gian cộng đồng trong nội khu, nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực.

- Yêu cầu về bố cục công trình nhà ở: khoảng cách của các công trình nhà ở tính từ mép các tường cạnh bên và đầu hồi công trình đảm bảo 4m theo quy định của QCVN 01:2021/BXD.

- Không gian cây xanh được bố trí 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,... Khai thác tối đa không gian cây xanh với các chức năng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

- Công trình kiến trúc được bố trí với mật độ thấp, dành nhiều không gian cho cảnh quan sân vườn, các không gian mở. Hình thức kiến trúc hài hòa với khu vực xung quanh, tạo hình ảnh không gian đô thị sinh động, hấp dẫn. Bố trí công trình cộng đồng tại các khu công viên cây xanh tập trung kết hợp với các không gian dịch vụ - tiện ích (hồ bơi, sân thể thao,..) nhằm đảm bảo khả năng phục vụ và đáp ứng các nhu cầu cho người dân trong khu vực.

3.4.3. Điều chỉnh không gian ngầm:

Điều chỉnh giảm diện tích đất phần ngầm tại ô đất từ 233.026,22 m² xuống 220.216,21 m² (Do bổ sung Trường liên cấp tại ô đất NOTM-02), tăng tầng hầm tối đa từ 01 lên 02 tầng. Diện tích đỗ xe cho bản thân công trình chung cư được tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe của người dân.

3.4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giải pháp bảo vệ môi trường:

Nội dung 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) cơ bản không làm thay đổi mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (Giao thông; cấp nước; cấp điện; thông tin liên lạc và thoát nước thải) quanh các ô đất nên Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/06/2021.

Tuy nhiên nội dung điều chỉnh có làm nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật (cấp nước; cấp điện; thoát nước thải; thông tin liên lạc) tăng lên là không lớn nên không ảnh hưởng đến mạng lưới đường ống cũng như công suất hạ tầng của dự án nên chỉ tính toán bổ sung nhu cầu hạ tầng kỹ thuật và cập nhật công suất thực tế đã xây dựng cho dự án cụ thể như sau:

a. Quy hoạch cấp nước:

- Tính toán bổ sung nhu cầu cấp nước cho khu vực điều chỉnh cục bộ

Bảng tính nhu cầu cấp nước cho khu vực điều chỉnh

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)
Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204213,4	18645			
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32105,12	3065	200	l/người.ngđ	705,0
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53987,54	5437	200	l/người.ngđ	1.250,5
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54030,91	4680	200	l/người.ngđ	1.076,4
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64089,79	5463	200	l/người.ngđ	1.256,5
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4247,84		3	l/m ²	14,7
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2213,55		3	l/m ²	7,6
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9541,46		3	l/m ²	32,9
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12810,01	821	25	l/hs	23,6
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12284,09	788	25	l/hs	22,7
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9040,02	589	25	l/hs	16,9
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26407,84	1657	25	l/hs	47,6
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9467,38	615	25	l/hs	17,7
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8292,3	544	25	l/hs	15,6
Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	560	100	l/cháu	64,4

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng nhu cầu dùng nước (m ³ /ngđ)
Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10420,18				
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8645,85		2	l/m ² sàn	8,0
+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1774,33				
Đất trường mầm non	TMN-04	4849,99	337	100	l/cháu	38,8
		321841,1	18645			4.598,8

- 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. Quy hoạch cấp điện:

- Tính toán bổ sung nhu cầu cấp điện cho khu vực điều chỉnh cục bộ

Bảng tính công suất điện cho khu vực điều chỉnh

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²) (2)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất (Kva)
Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204213,4	18645			
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32105,12	3065	0,5	kw/người	2.163,53
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53987,54	5437	0,5	kw/người	3.837,88
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54030,91	4680	0,5	kw/người	3.303,53
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64089,79	5463	0,5	kw/người	3.856,24
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4247,84				
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2213,55				
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9541,46				
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12810,01	821	0,25	Kw/HS	212,40
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12284,09	788	0,25	Kw/HS	204,04
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9040,02	589	0,25	Kw/HS	152,41
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26407,84	1657	0,25	Kw/HS	428,81
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9467,38	615	0,25	Kw/HS	159,21
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8292,3	544	0,25	Kw/HS	140,77
Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	560	0,2	Kw/cháu	115,94
Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10420,18				
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8645,85		0,03	Kw/m ² sàn	107,41
+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1774,33				
Đất trường mầm non	TMN-04	4849,99	337	0,2	Kw/cháu	69,83
		321841,1	18645			14.752,0

- 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.
cụ thể:

+ Điều chỉnh nâng công suất trạm biến áp TBA-08 cấp cho khu NOTM-1 từ thành 2 trạm biến áp TBA-08.1 và TBA-08.2

+ Điều chỉnh nâng công suất trạm biến áp TBA-18 cấp cho khu NOTM-02 thành các trạm biến áp từ TBA-18.1 đến TBA-18.11

+ Bổ sung trạm biến áp TBA-35.1 để phục vụ cho khu trường học TLC-03

+ Công suất các trạm biến áp điều chỉnh sẽ được tính toán lựa chọn trong bước tiếp theo đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế tiêu thụ điện của từng khu vực.

+ Các trạm biến áp khác tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt và thực tế đã thi công.

c. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tính toán bổ sung nhu cầu nước thải cho khu vực điều chỉnh cục bộ

Bảng tính nhu cầu nước thải cho khu vực điều chỉnh

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²) (2)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Lưu lượng tính toán Q (m ³ /ngđ)
Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204213,4	18645			
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32105,12	3065	200	l/người.ngđ	613,0
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53987,54	5437	200	l/người.ngđ	1087,4
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54030,91	4680	200	l/người.ngđ	936,0
+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64089,79	5463	200	l/người.ngđ	1092,6
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4247,84				
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2213,55				
Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9541,46				
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12810,01	821	25	l/hs	20,5
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12284,09	788	25	l/hs	19,7
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9040,02	589	25	l/hs	14,7
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26407,84	1657	25	l/hs	41,4
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9467,38	615	25	l/hs	15,4
Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8292,3	544	25	l/hs	13,6
Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	560	100	l/cháu	56,0
Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10420,18				
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8645,85		2	l/m ² sàn	6,92
+ Đất cây xanh cách ly khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1774,33				
Đất trường mầm non	TMN-04	4849,99	337	100	l/cháu	33,7
Tổng		321841,1	18645			3951,0

- Nhu cầu nước thải khu điều chỉnh cục bộ tăng khoảng 2.030 m³/ngđ

- Tổng nhu cầu nước thải của toàn đô thị sau điều chỉnh là 12.981,2 m³/ngđ (Theo quy hoạch được phê duyệt là 10.951,1 m³/ngđ)

- Hiện nay trạm xử lý nước thải trong phạm vi điều chỉnh cục bộ đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào xử dụng với công suất thực tế là 7500m³/ngđ. Trong kỳ điều chỉnh lần này có cập nhật lại công suất trạm xử lý nước thải từ 5000 m³/ngđ (theo quy hoạch đã duyệt) thành 7500 m³/ngđ để đảm bảo phù hợp với hiện trạng thực tế.

Các nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và các giải pháp bảo vệ môi trường được giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 và các đồ án điều chỉnh cục bộ liên quan đã được phê duyệt.

IV. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch quy hoạch chi tiết, các chỉ tiêu hạ tầng xã hội cấp đô thị không thay đổi so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã phê duyệt; các chỉ tiêu hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở được phân bổ đảm bảo tuân thủ quy định tại “Bảng 2.4, Mục 2.3.3, Khoản 2.3, Điều 2, QCVN 01:2021/BXD về Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở” và quy định tại Khoản 2.2, Điều 2, QCVN 01:2021/BXD (Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m²/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5 000 m²).

Bảng so sánh các chỉ tiêu hạ tầng xã hội khu đô thị Đại An trước sau điều chỉnh

Đang số sánh các chỉ tiêu hạ tầng xã hội khu do thị Đại An trước sau điều chỉnh

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu	Quyết định số 1455/QĐ-UBND, số 1382/QĐ-UBND, số 2720/QĐ-UBND và số 1579/QĐ-UBND		Theo điều chỉnh cục bộ			
			Tổng nhu cầu trên 42.000 ng theo quy định (~ 3 DVO) (m2)	Tổng diện tích theo QHCT đã phê duyệt (m2)	Tổng nhu cầu trên 50.000 ng theo quy định (~ 3 DVO) (m2) (A)	Tổng diện tích theo QHCT điều chỉnh (m2) (B)	Đánh giá (C)=(B)-(A)	
	Dân số QH			42.000		50.000		
1	Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở							
a	Đất giáo dục (Mầm non, tiểu học, THCS, Trường phổ thông nhiều cấp học)		75.600,00	121.079,35	90.000,00	138.739,35	48.739,35	Đáp ứng theo số người
a.1	Mầm non	0,60 m2/người	25.200,00	31.104,12	30.000,00	35.954,11	5.954,11	Đáp ứng theo số người

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu	Quyết định số 1455/QĐ-UBND, số 1382/QĐ-UBND, số 2720/QĐ-UBND và số 1579/QĐ-UBND		Theo điều chỉnh cục bộ			
			Tổng nhu cầu trên 42.000 ng theo quy định (~ 3 DVO) (m2)	Tổng diện tích theo QHCT đã phê duyệt (m2)	Tổng nhu cầu trên 50.000 ng theo quy định (~ 3 DVO) (m2) (A)	Tổng diện tích theo QHCT điều chỉnh (m2) (B)	Đánh giá (C)=(B)-(A)	
a.2	Tiểu học (bao gồm cấp học Tiểu học trong Trường Liên cấp)	0,65 m2/người	27.300,00	89.975,23	32.500,00	102.785,24	42.785,24	Đáp ứng theo số người
a.3	Trung học cơ sở (bao gồm cấp học THCS trong Trường Liên cấp)	0,55 m2/người	23.100,00		27.500,00			
b	Đất công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế, chợ,...)							
b.1	Đất trạm y tế	500 m2/trạm/đvo	1.500,00	45.578,79	1.500,00	45.578,79	23.078,79	Đáp ứng cho 3 DVO
b.2	Đất văn hóa	5.000 m2/công trình/đvo	15.000,00		15.000,00			Đáp ứng cho 3 DVO
b.3	Đất chợ (khu dịch vụ)	2.000 m2/công trình/đvo	6.000,00		6.000,00			Đáp ứng cho 3 DVO
2	Đất cây xanh đơn vị ở	2,0 m2/người	84.000,00	127.306,79	100.000,00	127.306,79	27.306,79	Đáp ứng theo số người
3	Sân chơi - Sân luyện tập	1,0 m2/người	42.000,00		50.000,00	51.089,02	1.089,02	Đáp ứng theo số người

V. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH, CÓ SO SÁNH VỚI CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TRƯỚC KHI ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ được thể hiện tại Bảng 3. Phụ lục.

VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

6.1. Tác động của việc điều chỉnh đến hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng khả năng linh hoạt trong việc khai thác vận hành công trình đảm bảo phù hợp với nền kinh tế thị trường.
- Đảm bảo hài hòa lợi ích của cộng đồng dân cư và tính khả thi của dự án.
- Đáp ứng cấp thiết của người dân về các nhu cầu văn hóa, giáo dục,....

6.2. Tác động của việc điều chỉnh đến hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các giải pháp bổ sung, cân đối, khắc phục phát sinh đối với khu vực:

Việc điều chỉnh dẫn đến việc thay đổi các nhu cầu về cấp điện, cấp nước, rác thải... tuy nhiên sự thay đổi là không nhiều vì vậy hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực hoàn toàn có khả năng đáp ứng... Ngoài ra để hạn chế ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng của khu vực, khi triển khai dự án, cần bổ sung trạm biến áp riêng, bể ngầm chứa nước, khu tập kết rác thải...

6.3. Tác động của việc điều chỉnh đến tính liên tục của đồ án quy hoạch phân khu đô thị:

- Việc điều chỉnh đồ án là phù hợp với quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, trong đó khuyến khích xây dựng các không gian đô thị mới hiện đại, đồng bộ, ưu tiên phát triển công trình theo mô hình hiện đại, đa chức năng.

- Nội dung điều chỉnh có làm thay đổi một số chỉ tiêu quy hoạch của đồ án, tuy nhiên vẫn đảm bảo nằm trong khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, tác động tích cực đến các chỉ tiêu hạ tầng xã hội của khu vực, tuy nhiên không làm thay đổi các chỉ tiêu chung đã được phê duyệt.

- Về tổ chức không gian là phù hợp với các quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt.

VII. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

- Việc điều chỉnh đồ án là phù hợp với các định hướng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, do đó trong quá trình thực hiện đồ án sẽ không phát sinh các vấn đề mới.

VIII. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ SAU KHI ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH

- Việc lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất, dự kiến đầu tư các công trình ưu tiên là cần thiết, tạo cơ sở cho việc phân bổ các nguồn lực và thời gian để thực hiện quy hoạch mang tính đồng bộ, tránh chồng chéo; tạo điều kiện cho việc thu hút đầu tư để thúc đẩy nhanh quá trình hoàn thiện dự án.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải).

- Các hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

IX. RÀ SOÁT VIỆC THỰC HIỆN QUY HOẠCH THEO CÁC QUYẾT ĐỊNH SỐ 1455/QĐ-UBND NGÀY 24/06/2021; 1382/QĐ-UBND NGÀY 29/06/2023; 2720/QĐ-UBND NGÀY 10/12/2024; 1579/QĐ-UBND NGÀY 27/06/2025 TẠI KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH

9.1. Công tác lập quy hoạch:

- Các đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại An được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021, Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 và Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024.

- Ngày 19/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Thông 216/TB-UBND ngày 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 Nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes. Theo đó, đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Đại An sang hình thức đầu tư nhà ở thương mại cao tầng.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02) tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên.

9.2. Các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh có liên quan:

- 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;

- 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;

- Văn bản số 1204/UBND-KT1 của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 29/8/2025 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 sinh Đại An.

9.3. Các nhu cầu thực tế trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch:

- Có sự điều chỉnh, sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025.

- Có nhu cầu thay đổi tổ chức không gian, hình thái đô thị một số khu vực phục vụ lợi ích chung toàn xã hội, lợi ích cộng đồng.

9.4. Yêu cầu, quy định pháp lý:

Điều chỉnh quy hoạch đô thị được thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, Nghị định 178/2025/NĐ-CP và thông tư số 16/2025/TT-BXD. Các quy định cụ thể như sau:

Theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:

Điều 45. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

Quy hoạch đô thị chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Có sự điều chỉnh về địa giới đơn vị hành chính hoặc có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng hoặc khu vực lập quy hoạch, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 của Luật này.

3. Dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và đầu tư mà làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn hoặc tác động của thiên tai, chiến tranh hoặc yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

6. Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa.

7. Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến sử dụng đất, tổ chức không gian khu đất dự án.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.

Điều 46. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh

Tại mục:

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Khi xuất hiện điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch;

b) Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật này để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Nhận xét:

- Căn cứ quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, đối chiếu với những nội dung đề xuất điều chỉnh với mục đích phục vụ lợi ích cộng đồng, không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của đô thị. Các điều chỉnh tại khu vực không thay đổi ranh giới, quy mô diện tích, chỉ tăng giảm chỉ tiêu mật độ, tầng cao tại một số lô đất, vì vậy không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nội dung đề nghị điều chỉnh quy hoạch với mục đích tăng hiệu quả sử dụng đất, phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực thực hiện dự án (không gian xanh, trường học...), đồng thời không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật của

khu vực lập quy hoạch, phục vụ tốt hơn yêu cầu sinh hoạt của dân cư đô thị, phù hợp với quy định tại *Khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024*.

- Điều chỉnh tăng giảm một số chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất) nhằm tăng quỹ sàn nhà ở bình quân đầu người, đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương trong bối cảnh mới sau khi sáp nhập các đơn vị hành chính, là phù hợp với *Khoản 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024*.

X. KẾT LUẬN

Trên đây là Thuyết minh Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

Để khai thác hiệu quả quỹ đất trên cơ sở Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt, Kính trình UBND tỉnh Hưng Yên và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét, phê duyệt đồ án để Chủ đầu tư có cơ sở pháp lý triển khai các công việc tiếp theo theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

PHỤ LỤC TÍNH TOÁN

Bảng 1. Bảng tổng hợp các nội dung điều chỉnh

(So sánh với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên						Phương án đề xuất điều chỉnh					
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²) (1)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²) (2)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng (chuyển đổi từ đất NOXH)		233.026,22	30	21,8	3,8	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204.213,36	35	35,0	6,0
1.1	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32.105,12	30	21,8	3,8	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32.105,12	35	29,5	6,6
1.2	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02	200.921,10	30	21,0	3,8	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53.987,54	35	34,9	6,5
							+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54.030,91	35	31,3	5,6
							+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64.089,79	35	28,5	5,5
							Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4.247,84	1	5,0	0,1
							Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2.213,55	1	5,0	0,1
							Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9.541,46	1	5,0	0,1
							Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12.810,01	5	40,0	2,0
2	Đất trường tiểu học	TH-01	12.284,09	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12.284,09	5	40,0	2,0
3	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	9.040,02	4	40,0	1,6	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9.040,02	5	40,0	2,0
4	Đất trường tiểu học	TH-02	26.407,84	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26.407,84	5	40,0	2,0
5	Đất trường tiểu học	TH-03	9.467,38	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9.467,38	5	40,0	2,0
6	Đất trường mầm non	TMN-03	8.053,11	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8.292,30	5	40,0	2,0
7	Đất trường trung học cơ sở	THCS-03	8.292,30	4	40,0	1,6	Đất trường mầm non	TMN-03	8.053,11	3	40,0	1,2
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	15.270,17	2	20,0	0,4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10.420,18	2	20,0	0,4
	+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	13.032,90	2	20,0	-	+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8.645,85	2	20,0	-
	+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	2.237,27	-	-	-	+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1.774,33	-	-	-
							Đất trường mầm non	TMN-04	4.849,99	3	40,0	1,2
	Tổng		321.841,13	-	-	-	Tổng		321.841,13	-	-	-
Dân số khu vực điều chỉnh cục bộ					10.645		Dân số khu vực điều chỉnh cục bộ					18.645

Bảng 2. Bảng cơ cấu sử dụng đất của khu đô thị Đại An

(So sánh với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã duyệt tại quyết định số Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)

STT	Chức năng	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt 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 (1)					Phương án đề xuất điều chỉnh (2)					So sánh diện tích (2)-(1)
		Diện tích (m²) (2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích (m²) (3)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD (lần)	
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	2.044.197,97	69,54	-	-	-	2.049.047,96	69,70	-	-	-	4.849,99
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	5	40	1,5	184.318,14	6,27	5	40	1,5	17.660,00
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,0	45.578,79	1,55	5	40	2,0	-
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,3	138.739,35	4,72	4	40	1,3	17.660,00
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,2	35.954,11	1,22	3	40	1,2	4.849,99
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,2	-	-	-	-	-	-48.159,31
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,6	24.483,60	0,83	4	40	1,6	-17.332,32
-	Đất trường liên cấp (tiểu học, THCS, THPT)	-	-	-	-	-	78.301,64	2,66	5	40	2,0	78.301,64
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	143.309,64	4,88	1	5	0,04	16.002,85
1.3	Đất ở mới	1.167.698,37	39,72	-	-	-	1.138.885,51	38,74	-	-	-	-28.812,86
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	4	60-78	2,7	312.246,22	10,62	4	60-78	2,7	-
b	Đất ở - nhà liền kề	510.191,26	17,36	5	78-100	4,7	510.191,26	17,36	5	78-100	4,7	-
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	28	35	3,5	112.234,67	3,82	28	35	3,5	-
d	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng (chuyển đổi từ đất NOXH)	233.026,22	7,93	30	21,1	3,8	204.213,36	6,95	35	35	6,0	-28.812,86
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	-	-	-	-4.849,99
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,8	278.279,91	9,47	30	49	2,8	-
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	3,0	247.369,28	8,42	30	49	3,0	-
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	1,6	30.910,63	1,05	4	40	1,6	-
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.518,53	10,36	1	5	0,03	304.518,53	10,36	1	5	0,03	-
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	1-3	20-80	0,4	22.669,79	0,77	1-3	20-80	0,4	-4.849,99
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	-	-	-	-
Dân số đô thị Đại An		42.000					50.000					8.000

Bảng 3. Bảng so sánh nhu cầu cấp nước khu điều chỉnh

(So sánh với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã duyệt tại quyết định số Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021)

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên							Phương án đề xuất điều chỉnh						
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng nhu cầu dùng nước (m ³ /ngđ)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng nhu cầu dùng nước (m ³ /ngđ)
1	Đất ở - nhà ở xã hội		233026,2	8812				Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204213,4	18645			
1.1	+ Đất ở - nhà ở xã hội -1	NOXH-01	32105,12	1232	200	l/người.ngđ	283,4	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32105,12	3065	200	l/người.ngđ	705,0
1.2	+ Đất ở - nhà ở xã hội -2	NOXH-02	200921,1	7580	200	l/người.ngđ	1.743,4	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53987,54	5437	200	l/người.ngđ	1.250,5
								+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54030,91	4680	200	l/người.ngđ	1.076,4
								+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64089,79	5463	200	l/người.ngđ	1.256,5
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4247,84		3	l/m2	14,7
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2213,55		3	l/m2	7,6
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9541,46		3	l/m2	32,9
								Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12810,01	821	25	l/hs	23,6
2	Đất trường tiểu học	TH-01	12284,09	696	25	l/hs	20,1	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12284,09	788	25	l/hs	22,7
3	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	9040,02	499	25	l/hs	14,4	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9040,02	589	25	l/hs	16,9
4	Đất trường tiểu học	TH-02	26407,84	1497	25	l/hs	42,8	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26407,84	1657	25	l/hs	47,6
5	Đất trường tiểu học	TH-03	9467,38	537	25	l/hs	15,5	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9467,38	615	25	l/hs	17,7
6	Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	544	100	l/cháu	62,1	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8292,3	544	25	l/hs	15,6
7	Đất trường trung học cơ sở	THCS-03	8292,3	458	25	l/hs	13,2	Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	560	100	l/cháu	64,4
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	15270,17		2	l/m2 sàn	14,1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10420,18				
								+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8645,85		2	l/m2 sàn	8,0
								+ Đất cây xanh cách ly khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1774,33				
								Đất trường mầm non	TMN-04	4849,99	337	100	l/cháu	38,8
	Tổng nhu cầu khu điều chỉnh		321841,1	8812			2.209,0			321841,1	18645			4.598,8

Bảng 4. Bảng so sánh nhu cầu nước thải khu điều chỉnh

(So sánh với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã duyệt tại quyết định số Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021)

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên							Phương án đề xuất điều chỉnh						
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Lưu lượng tính toán Q (m ³ /ngđ)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Lưu lượng tính toán Q (m ³ /ngđ)
1	Đất ở - nhà ở xã hội		233026,2	8812				Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204213,4	18645			
1.1	+ Đất ở - nhà ở xã hội -1	NOXH-01	32105,12	1232	200	l/người.ngđ	246,4	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32105,12	3065	200	l/người.ngđ	613,0
1.2	+ Đất ở - nhà ở xã hội -2	NOXH-02	200921,1	7580	200	l/người.ngđ	1516	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53987,54	5437	200	l/người.ngđ	1087,4
								+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54030,91	4680	200	l/người.ngđ	936,0
								+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64089,79	5463	200	l/người.ngđ	1092,6
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4247,84				
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2213,55				
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9541,46				
								Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12810,01	821	25	l/hs	20,5
2	Đất trường tiểu học	TH-01	12284,09	696	25	l/hs	17,5	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12284,09	788	25	l/hs	19,7
3	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	9040,02	499	25	l/hs	12,5	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9040,02	589	25	l/hs	14,7
4	Đất trường tiểu học	TH-02	26407,84	1497	25	l/hs	37,25	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26407,84	1657	25	l/hs	41,4
5	Đất trường tiểu học	TH-03	9467,38	537	25	l/hs	13,5	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9467,38	615	25	l/hs	15,4
6	Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	544	100	l/cháu	54	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8292,3	544	25	l/hs	13,6

7	Đất trường trung học cơ sở	THCS-03	8292,3	458	25	l/hs	11,5	Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	560	100	l/cháu	56,0
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	15270,17		2	l/m2 sàn	12,22	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10420,18				
								+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8645,85		2	l/m2 sàn	6,92
								+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1774,33				
								Đất trường mầm non	TMN-04	4849,99	337	100	l/cháu	33,7
	Tồn nhu cầu khu điều chỉnh		321841,1	8812			1920,87			321841,1	18645			3951,0

Bảng 5. Bảng so sánh nhu cầu cấp điện khu điều chỉnh

(So sánh với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã duyệt tại quyết định số Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021)

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên							Phương án đề xuất điều chỉnh						
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Dân số (người; học sinh)	Chỉ tiêu	Đơn vị	Stt
1	Đất ở - nhà ở xã hội		233026,2	8812				Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204213,4	18645			
1.1	+ Đất ở - nhà ở xã hội -1	NOXH-01	32105,12	1232	5	kw/hộ	1.594,35	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32105,12	3065	0,5	kw/người	2.163,53
1.2	+ Đất ở - nhà ở xã hội -2	NOXH-02	200921,1	7580	5	kw/hộ	9.809,41	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.1	53987,54	5437	0,5	kw/người	3.837,88
								+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.2	54030,91	4680	0,5	kw/người	3.303,53
								+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02.3	64089,79	5463	0,5	kw/người	3.856,24
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-21	4247,84				
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-22	2213,55				
								Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX-23	9541,46				
								Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-06	12810,01	821	0,25	Kw/HS	212,40
2	Đất trường tiểu học	TH-01	12284,09	696	0,25	Kw/HS	181,18	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12284,09	788	0,25	Kw/HS	204,04
3	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	9040,02	499	0,25	Kw/HS	129,41	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	9040,02	589	0,25	Kw/HS	152,41
4	Đất trường tiểu học	TH-02	26407,84	1497	0,25	Kw/HS	385,65	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-03	26407,84	1657	0,25	Kw/HS	428,81
5	Đất trường tiểu học	TH-03	9467,38	537	0,25	Kw/HS	139,76	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-04	9467,38	615	0,25	Kw/HS	159,21
6	Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	544	0,2	Kw/cháu	111,81	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-05	8292,3	544	0,25	Kw/HS	140,77
7	Đất trường trung học cơ sở	THCS-03	8292,3	458	0,25	Kw/HS	119,06	Đất trường mầm non	TMN-03	8053,11	560	0,2	Kw/cháu	115,94
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	15270,17		0,03	Kw/m2 sàn	189,71	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10420,18				
								+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8645,85		0,03	Kw/m2 sàn	107,41
								+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1774,33				
								Đất trường mầm non	TMN-04	4849,99	337	0,2	Kw/cháu	69,83
	Tồn nhu cầu khu điều chỉnh		321841,1	8812			12.660,3			321841,1	18645			14.752,0

CĂN CỨ PHÁP LÝ

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN

Số: 2289/QĐ-UBND

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

Hung Yên, ngày 11 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông báo số 1467-TB/TU ngày 05/01/2019 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh về việc lập quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 1769-TB/TU ngày 26/8/2019 thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 14/8/2009 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 176/TTr-SXD ngày 07/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án 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

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An.

3. Mục tiêu Đồ án

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 14/8/2009 của UBND tỉnh.

- Khảo sát lại hiện trạng sử dụng đất khu vực; đề xuất điều chỉnh quy mô, ranh giới lập quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo tính khả thi cho Dự án như:

+ Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Nam Khu đô thị theo hướng tuyến vành đai 3,5 đã được cắm mốc giới.

+ Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Đông Khu đô thị do tại khu vực đã có chủ trương tiếp nhận 03 dự án (Dự án của: Công ty Trường Anh Phát, Công ty TNHH TNAQ; Công ty TNHH Trường Anh); dành quỹ đất để giãn dân và quy hoạch chỉnh trang Khu dân cư thôn Đại Tài cho phù hợp với quy hoạch chung xã Nghĩa Trụ đã được phê duyệt.

+ Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Tây Khu đô thị trên cơ sở khảo sát hiện trạng quỹ đất tại khu vực.

- Khớp nối đồng bộ, bền vững hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với các đồ án quy hoạch, các dự án đầu tư xây dựng đã, đang triển khai tại khu vực; kết nối không gian kiến trúc cảnh quan tạo ra sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

- Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình; lập và mời gọi đầu tư dự án theo quy định.

4. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (có khoảng 30 ha đất xâm canh xã Trung Trắc huyện Văn Lâm trên phần diện tích đất thuộc xã Nghĩa Trụ).

Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường sắt Hà Nội - Hải Phòng.

Phía Nam giáp đường vành đai 3,5 (quy hoạch).

Phía Đông giáp xã Tân Quang, huyện Văn Lâm; xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang và các dự án công nghiệp hiện có.

Phía Tây giáp Trường Đại học Tài chính quản trị kinh doanh; khu dân cư xã Tân Quang, huyện Văn Lâm và xã Cửu Cao, huyện Văn Giang.

5. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 42.000 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết khoảng 293,96 ha.

Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	-	2.040.939	69,43
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	-	167.138	5,69

a	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	CC	46.060	1,57
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	-	121.078	4,12
b.1	Đất trường mầm non	TMN	31.104	1,06
b.2	Đất trường tiểu học (cấp 1)	TH	48.166	1,64
b.3	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	THCS	41.808	1,42
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX	122.179	4,16
1.3	Đất ở mới	-	1.167.698	39,72
a	Đất ở - Nhà biệt thự	BT	302.910	10,30
b	Đất ở - Nhà liền kề	LK	519.526	17,67
c	Đất ở - Chung cư cao tầng	CCCT	112.235	3,82
d	Đất nhà ở xã hội	NOXH	233.027	7,93
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	-	583.924	19,86
2	Đất ngoài đơn vị ở	-	898.661	30,57
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	-	278.570	9,48
a	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp DT	CC	247.659	8,43
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	PTTH	30.911	1,05
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	CX	311.828	10,61
2.3	Đất giao thông đô thị	-	252.116	8,58
a	Đất đường giao thông đô thị	-	153.328	5,22
b	Đất đường vành đai 3,5	-	98.788	3,36
2.4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	27.179	0,91
2.5	Đất nghĩa trang hiện trạng	NTR	28.968	0,99
Tổng diện tích lập quy hoạch			2.939.600	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng cho Khu đô thị Đại An được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Các khu chức năng trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, kết hợp hài hòa thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại.

Đường vành đai 3,5 và đường tỉnh ĐT.385 qua khu vực lập quy hoạch được xác định là giao thông đối ngoại. Hình thành các trục giao thông chính hướng Bắc - Nam và Đông - Tây đối nối với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo

ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt, đảm bảo nhu cầu sử dụng, thuận tiện trong việc xây dựng hạ tầng đồng bộ cho các khu ở.

Tổ hợp các công trình cao tầng, công trình công cộng được bố trí trên các trục giao thông đối ngoại và các trục đường chính đô thị hướng Bắc - Nam, đảm bảo nhu cầu giao thông vận tải, là điểm nhấn về chiều cao cho Khu đô thị.

Công viên cây xanh tập trung kết hợp với hồ nước nằm tại vị trí trung tâm đô thị, khu vực phía Nam sông Bắc Hưng Hải, tạo ra các điểm vui chơi giải trí cho người dân. Không gian này kết hợp với hệ thống cây xanh nội bộ trong khu ở tạo ra bộ mặt đô thị xanh, hiện đại và tiện nghi.

Đất ở trong khu vực quy hoạch được phân thành 2 loại hình chính:

+ Đất ở thương mại bao gồm: Đất ở cao tầng, đất ở liền kề kết hợp với kinh doanh và đất ở biệt thự, được phân bố đều trên khu đất quy hoạch, bám theo các tuyến đường chính, góp phần nhấn mạnh trục cảnh quan của đô thị. Khu đất ở biệt thự được bố trí phía Nam đường ĐH.20, tận dụng yếu tố cây xanh, mặt nước tạo nên một khu ở hiện đại, tiện nghi. Các khu nhà ở khác được bố trí trong các lô đất hòa vào không gian xanh lõi khu ở, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

+ Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội chiếm khoảng 20,15% tổng diện tích đất ở toàn đô thị, đảm bảo tỷ lệ theo quy định, được bố trí phía Đông - Nam và Tây - Bắc của Dự án nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của khu vực.

+ Khu nhà ở chung cư bố trí phía Tây - Nam với khoảng lùi hợp lý, kiến trúc hiện đại, tạo cảnh quan và làm điểm nhấn cho đô thị.

Các công trình phúc lợi công cộng như: Nhà văn hóa, trường học, nhà trẻ... được tính toán theo nhu cầu sử dụng của từng đơn vị ở, bố trí tại các vị trí phù hợp, có bán kính phục vụ hợp lý đến các nhóm ở.

Các công trình tiện ích và hạ tầng kỹ thuật... được tính toán, bố trí tại những khu vực hợp lý, đảm bảo về diện tích, bán kính phục vụ, phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế cho Dự án.

7. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông đối ngoại gồm đường vành đai 3,5 và đường tỉnh ĐT.385 được thực hiện theo quy hoạch giao thông của tỉnh đã được phê duyệt.

Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế theo dạng ô cờ, đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng lưới giao thông đối ngoại và phù hợp với từng khu chức năng. Các mặt cắt ngang điển hình như sau:

- Trục đường chính hướng Bắc - Nam (phía Nam dự án) kết nối từ đường vành đai 3,5 vào khu vực trung tâm đô thị có mặt cắt ngang rộng 51m, bao gồm: Lòng đường rộng 2x17,0m; dải phân cách rộng 3,0m; vỉa hè rộng 2x7,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2-2).

- Trục đường chính khu vực phía Bắc và phía Nam sông Bắc Hưng Hải có mặt cắt ngang rộng 25m, bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,5m; vỉa hè rộng 2x5,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3-3).

- Đoạn tuyến đường lên cầu vượt sông Bắc Hưng Hải (phía Bắc sông Bắc Hưng Hải) có mặt cắt ngang rộng khoảng 44m, bao gồm: Bề rộng cầu thiết kế khoảng 20m; lòng đường hai bên chân cầu rộng mỗi bên 7m; vỉa hè rộng 5mx2 (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3A-3A).

- Đoạn đường lên cầu vượt sông Bắc Hưng Hải (phía Nam sông Bắc Hưng Hải) có mặt cắt ngang rộng khoảng 32m, bao gồm: Bề rộng cầu thiết kế khoảng 20m; lòng đường một bên chân cầu rộng 7m; vỉa hè một bên rộng 5m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 3B-3B).

- Đoạn đường lên cầu vượt qua đường vành đai 3,5 có mặt cắt ngang khoảng 70m, bao gồm: Phạm vi xử lý giao thông khác mức là 26m; lòng đường hai bên ngoài phạm vi xử lý giao thông khác mức rộng 15m; vỉa hè mỗi bên là 7m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 2A-2A).

- Các tuyến đường nội bộ liên kết các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch, bao gồm:

+ Mặt cắt ngang rộng 20,0m, bao gồm: lòng đường rộng 11,0m; vỉa hè rộng 2x4,5m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 4-4).

+ Mặt cắt ngang rộng 17,0m, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x5,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 5-5).

+ Mặt cắt ngang rộng 15,0m, bao gồm: lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 6-6).

+ Mặt cắt ngang rộng 13,0m, bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 2x3,0m (ký hiệu tại bản vẽ là mặt cắt 7-7).

8. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a) Quy hoạch san nền

San nền khu đô thị được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế, đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp với chế độ thủy văn sông Bắc Hưng Hải và không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Khu vực Dự án nằm phía Bắc sông Bắc Hưng Hải, cao độ san nền từ +4,5m đến +5,6m.

- Khu vực dự án nằm phía Nam sông Bắc Hưng Hải, cao độ san nền từ +4,05m đến +4,95m.

Hướng dốc san nền theo hướng Đông Bắc - Tây Nam về sông Bắc Hưng Hải.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng. Nước mưa được thu gom trực tiếp bằng hệ thống hố ga, các tuyến cống tròn BTCT.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia thành 2 lưu vực thoát nước chính được thu gom qua hệ thống cống tròn và cống hộp, thoát ra hồ điều hòa, sông Bắc Hưng Hải.

- Hệ thống hồ nước trong đô thị được thiết kế đảm bảo khả năng điều tiết nước mặt, chống ngập lụt và tạo cảnh quan cho khu đô thị. Cao độ mặt nước trong khu đô thị được thiết kế có mực nước trung bình là +3,2m; mực nước khi đạt cao nhất tối đa là +3,7m. Hệ thống hồ cảnh quan được nối thông với nhau qua hệ thống cống ngầm, cửa xả ra sông Bắc Hưng Hải có tiết diện $2 \times (2,5\text{m} \times 2\text{m})$.

9. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt

- Công suất tính toán lượng nước cần cung cấp cho khu đô thị khoảng $Q = 15.325,78\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước cấp cho Khu đô thị được lấy từ hệ thống cấp nước khu vực theo quy hoạch của tỉnh.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế là mạng lưới vòng, đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng và áp lực tới công trình.

Lưu ý: Cần khảo sát, thỏa thuận với cơ quan quản lý nước sạch khu vực về lưu lượng và điểm đầu nối cấp nước cho đô thị, đảm bảo tính khả thi của Đồ án.

10. Quy hoạch hệ thống cấp điện sinh hoạt

- Tổng nhu cầu dùng điện tính toán: 115.874KVA.

- Nguồn điện cấp cho đô thị được lấy từ đường dây 22kV trạm biến áp 110/22kV Phố Nối (phía Bắc Khu đô thị) và trạm biến áp 110/22kV Văn Giang I chạy dọc đường vành đai 3,5.

- Lưới điện sử dụng cáp ngầm gồm các mạch vòng trung áp, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

- Bố trí 39 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện sinh hoạt, công cộng và chiếu sáng đường phố.

11. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao cho đô thị: 39.368 thuê bao.

- Hệ thống đường dây cung cấp được thiết kế đi dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông chính trong Khu đô thị.

12. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Lưu lượng nước thải tính toán cho toàn bộ đô thị khoảng $Q = 12.820,06\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng các tuyến cống về trạm xử lý đặt tại 3 khu vực:

+ 01 trạm xử lý đặt tại phía Tây Bắc Khu đô thị, công suất trạm xử lý nước thải $Q = 3.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

+ 02 trạm xử lý đặt tại phía Tây - Nam và Đông - Nam Khu đô thị, công suất trạm xử lý nước thải $Q = 5.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Sau khi nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn VSMT mới được xả ra hệ thống thoát nước mưa.

b) Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom về các điểm trung chuyển, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực.

- Các khu nghĩa trang trong khu đô thị được khoanh vùng, không cho phát triển, quy hoạch hệ thống cây xanh quanh khu vực nghĩa trang tạo thành khu công viên nghĩa trang vừa tạo cảnh quan và môi trường cách ly với các khu chức năng khác.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng Quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Như Quỳnh; Chủ tịch UBND xã Tân Quang; Chủ tịch UBND xã Nghĩa Trụ; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Thế Cử

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN**

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

Số: 1455/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 24 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 15/7/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Công văn số 376-CV/VPTU ngày 10/6/2021 của Văn phòng Tỉnh ủy Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về điều chỉnh quy hoạch 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh ngày 07/6/2021;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 74/BCTĐ-SXD ngày 31/5/2021

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Nghiên cứu, đề xuất giải pháp điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm tăng hiệu quả đầu tư cho dự án, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân trong khu vực, phù hợp với nhu cầu thực tiễn phát triển đô thị và khu vực lân cận.

- Khớp nối đồng bộ, bền vững hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phù hợp với các Đồ án quy hoạch, các dự án đầu tư xây dựng đã, đang triển khai tại khu vực; kết nối không gian kiến trúc cảnh quan tạo ra sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

Quy mô diện tích nghiên cứu, lập điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An khoảng 293,96 ha. Quy mô dân số đô thị khoảng 42.000 người (*không thay đổi so với đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh và Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ*).

5. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Nội dung điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An không làm thay đổi tính chất, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh; việc điều chỉnh không làm tăng quy mô dân số; cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh theo hướng không tăng diện tích đất ở; điều chỉnh quỹ đất xây dựng công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật... hệ số sử dụng đất của Dự án trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; nâng cao tiện ích và chất lượng không gian sống cho người dân trong đô thị. Đồ án Điều chỉnh cục bộ sau khi được phê duyệt được tích hợp cùng với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, làm căn cứ quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

6. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

- Điều chỉnh giảm số lượng nhà biệt thự, tăng số lượng nhà liền kề do thay đổi giải pháp bố trí, sắp xếp về vị trí; điều chỉnh kích thước và diện tích các lô đất nhà ở thấp tầng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường khu vực.

- Điều chỉnh giảm 04 đơn nguyên nhà ở cao tầng tại các khu đất xây dựng nhà ở cao tầng (từ 14 đơn nguyên xuống còn 10 đơn nguyên); diện tích khu đất và tầng cao không thay đổi so với quy hoạch được duyệt nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng tiện ích, sân vườn cảnh quan cho các khu nhà ở cao tầng.

- Điều chỉnh giảm tầng cao công trình tại khu đất công cộng CC-08 xuống còn 08 tầng (theo quy hoạch được duyệt là 15 tầng) và điều chỉnh giảm tầng cao công trình công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở xuống còn 05 tầng (theo quy hoạch được duyệt là từ 8- 15 tầng). Tách lô đất xây dựng công trình công cộng CC-11 (theo quy hoạch đã phê duyệt) thành 02 lô có ký hiệu CC-11 và CC-11A; Điều chỉnh số tầng cao công trình công cộng cấp đô thị tại lô đất CC-11A và CC-12 lên tối đa 30 tầng nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc và cân bằng chỉ tiêu sử dụng đất đô thị.

- Điều chỉnh tăng tầng cao công trình tại khu đất xây dựng nhà ở xã hội thành 12 tầng (theo quy hoạch được duyệt từ 5-11 tầng) nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu ở của người dân.

- Bổ sung quỹ đất xây dựng công trình công cộng (CC-05A) để bố trí trụ sở đội Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy đảm bảo quy định về PCCC.

- Bổ sung quỹ đất hành lang cây xanh cách ly dọc tuyến điện cao thế 110kV tại khu vực phía Tây Bắc dự án, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Điều chỉnh cục bộ phương án bố trí mặt bằng, hình thức kiến trúc tại một số lô đất ở cao tầng, nhà ở xã hội, trường học, y tế và đất xây dựng công trình dịch vụ do có sự điều chỉnh về ranh giới lô đất và tầng cao công trình, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Xác định phạm vi, ranh giới, tính chất, chức năng sử dụng không gian để xây dựng các tầng hầm tại khu vực đất công trình công cộng, nhà ở xã hội và nhà ở cao tầng.

Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh và cụ thể hóa theo bảng sau:

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất đơn vị	2.044.197,97	69,54	28	-	2,45	2.040.939,00	69,43	28	90	2,14

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)
	ở, nhóm ở độc lập										
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	0,06	5	40	1,52	167.138,00	5,69	8	40	1,85
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,00	46.060,00	1,57	8	40	3,20
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,34	121.078,00	4,12	4	40	1,34
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,20	31.104,00	1,06	3	40	1,20
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,20	48.166,00	1,64	3	40	1,20
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,60	41.808,00	1,42	4	40	1,60
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	122.179,00	4,16	1	5	0,04
1.3	Đất ở mới	1.167.698,38	39,72	28	-	4,06	1.167.698,00	39,72	28	90	3,47
a	Đất ở - nhà biệt thự	238.422,01	8,11	4	60- 78	2,87	302.910,00	10,30	4	75	2,83
b	Đất ở - nhà liền kề	584.015,48	19,87	5	78- 100	4,77	519.526,00	17,67	5	90	4,00
c	Đất ở - chung cư cao tầng	112.234,67	3,82	28	35	3,49	112.235,00	3,82	28	35	5,41
d	Đất ở -	233.026,22	7,93	12	37	3,77	233.027,00	7,93	11	20	2,20

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
	<i>nhà ở xã hội</i>										
1.4	Đất giao thông ĐVỐ	582.534,66	19,82	-	-	-	583.924,00	19,86	-	-	0,00
2	Đất ngoài đơn vị ở	895.402,03	30,46	30	-	0,90	898.661,00	30,57	15	-	1,60
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,83	278.570,00	9,48	15	45	5,08
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	2,99	247.659,00	8,43	15	45	5,51
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	1,60	30.911,00	1,05	4	40	1,60
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.859,41	10,37	1	5	0,02	311.828,00	10,61	1	5	0,02
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14	-	-	-	0,00	-	-	-	-
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58	-	-	-	252.116,00	8,58	-	-	-
a	Đất đường giao thông	153.328,00	5,22	-	-	-	153.328,00	5,22	-	-	-

ST T	Chức năng	Phương án đề xuất tại Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019				
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
	đô thị										
b	Đất đường và vỉa hè 3,5	98.788,00	3,36	-	-	-	98.788,00	3,36	-	-	-
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.178,90	0,92	1	40	0,40	27.179,00	0,91	1	50	0,50
2.6	Đất nghĩa tràng	28.954,00	0,98	-	-	0,00	28.968,00	0,99	-	-	0,00
	Tổng diện tích	2.939.600,00	100,0	-	-	1,97	2.939.600,00	100,0	28	-	1,97

b) Điều chỉnh cục bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh. Một số nội dung điều chỉnh cục bộ cụ thể như sau:

- Cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị khoảng: 13.806,40 m³/ngđ (theo quy hoạch được phê duyệt là 15.325,78m³/ngđ).

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Lượng nước thải tính toán cho toàn đô thị khoảng: 10.751,09m³/ngđ (theo quy hoạch được phê duyệt là 12.820,06m³/ngđ).

- Cấp điện và thông tin liên lạc:

+ Cấp điện: Nhu cầu dùng điện của khu đô thị khoảng 98.158KVA (theo quy hoạch được phê duyệt là 115.874KVA). Giữ nguyên số lượng và điều chỉnh vị trí một số trạm biến áp hạ thế, thay đổi công suất các trạm hạ thế cho phù hợp với nhu cầu theo phương án điều chỉnh. Cập nhật tuyến đường điện hiện trạng 110KV và hoàn trả tuyến điện 35KV cắt qua khu vực phía Tây Dự án.

+ Thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 35.849 thuê bao (theo quy hoạch được phê duyệt là 39.368 thuê bao). Giữ nguyên số lượng tủ cáp thuê bao và điều chỉnh một số vị trí tủ cáp, thay đổi dung lượng các tủ cáp thuê bao cho phù hợp với nhu cầu phương án điều chỉnh.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành.

- Công ty Cổ phần Vinhomes có trách nhiệm:

+ Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ của Đồ án này vào Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu đô thị Đại An, làm cơ sở để rà soát, đánh giá tổng thể quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị theo quy định của pháp luật về: Đất đai, tài chính, đầu tư và xây dựng.

+ Việc triển khai đầu tư xây dựng Dự án phải phù hợp với tiến độ đầu tư; đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận về mặt bằng tổng thể, phương án thiết kế kiến trúc công trình, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và cấp phép xây dựng... theo các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo Đồ án điều chỉnh cục bộ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An theo đúng quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTI^b.q

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



Nguyễn Hùng Nam
Nguyễn Hùng Nam

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án 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 19/6/2015;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án lập 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 171/BCTĐ-SXD ngày 22/6/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án 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 CBQH: Công ty Cổ phần Vinhomes.

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

a) Mục tiêu

Xác định cụ thể chức năng của các ô đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở và đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị.

Điều chỉnh, thể hiện chi tiết giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các ô đất công cộng, cây xanh, trường học.

Khớp nối đồng bộ về giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

b) Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Tuân thủ định hướng của đồ án quy hoạch được duyệt và các quy chuẩn tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành; không ảnh hưởng đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và giải pháp quy hoạch chính của đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Không thay đổi quy mô dân số khu đô thị theo quy hoạch được duyệt và chủ trương đầu tư đã được chấp thuận.

Đảm bảo khớp nối đồng bộ, không gây quá tải hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh dưới đây thực hiện theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được phê duyệt.

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

Quy mô diện tích nghiên cứu, lập điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An khoảng 293,96ha. Quy mô dân số đô thị khoảng 42.000 người (không thay đổi so với Đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh và Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Điều chỉnh tách ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03) thành 02 ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03 và CC-03A); Hoán đổi chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-11A) theo quy hoạch đã được duyệt sang ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03A sau khi điều chỉnh), đảm bảo không thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch đối với đất công cộng cấp đô thị đã được phê duyệt.

- Gộp 04 ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-09, CC-10, CC-11 và CC-11A) thành 01 ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-09); Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-09 sau khi điều

chính) như sau: Mật độ xây dựng 34,92%, tăng cao tối đa 5 tầng và hệ số sử dụng đất 1,75 lần), để hình thành một trung tâm thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí tâm cỡ khu vực, tạo sức hút cho khu đô thị trên cơ sở không thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch đối với đất công cộng cấp đô thị đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh giải pháp quy hoạch tại khu vực 05 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-88, LK-89, LK-90, LK-91, LK-92) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43) thành 03 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-89, LK-90, LK-91) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43) theo hướng điều chỉnh giảm diện tích đất ở liền kề (giảm 856m^2) và tăng diện tích đất ở biệt thự (tăng 856m^2), tổng diện tích đất ở không thay đổi. Điều chỉnh kích thước, diện tích các căn biệt thự trên cơ sở không thay đổi số lượng nhà ở biệt thự và liền kề theo quy hoạch được phê duyệt.

- Điều chỉnh ranh giới, hình dạng của ô đất trường Trung học cơ sở (ký hiệu THCS-01) và ô đất Cây xanh khu nghĩa trang (ký hiệu CX-07) để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở giữ nguyên quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực.

- Điều chỉnh giải pháp quy hoạch khu vực ô đất Cây xanh cấp đơn vị (ký hiệu CX-09) và ô đất Mặt nước khu biệt thự (ký hiệu MN-03) để tạo cảnh quan không gian mặt nước đa dạng, sinh động trên cơ sở giữ nguyên quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất khu vực.

- Điều chỉnh giải pháp quy hoạch khu vực ô đất Mặt nước khu biệt thự (ký hiệu MN-04) và ô đất Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX-04) theo hướng điều chỉnh giảm diện tích mặt nước (giảm $7.212,3\text{ m}^2$) và tăng diện tích cây xanh (tăng $7.212,3\text{ m}^2$) nhằm tạo cảnh quan, tăng tiện ích cho cư dân đô thị. Tổng diện tích cây xanh, mặt nước không thay đổi so với quy hoạch được phê duyệt.

- Điều chỉnh vị trí ô đất Cây xanh cách ly - hành lang an toàn tuyến điện 110Kv (ký hiệu CXCL-03) ra giáp ranh giới phía Tây Khu đô thị và điều chỉnh vị trí ô đất Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX-04B) vào tiếp giáp ô đất Mặt nước khu biệt thự (ký hiệu MN-04) theo yêu cầu của cơ quan quản lý điện và tăng tiện ích phục vụ cư dân, trên cơ sở giữ nguyên quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất khu vực.

- Điều chỉnh số tầng cao từ 01 tầng lên 02 tầng, giảm mật độ xây dựng từ 40% về 20%, giữ nguyên hệ số sử dụng đất 0,4 lần đối với ô đất Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-03) để đảm bảo giải pháp kỹ thuật cho khu đất hạ tầng.

Cơ cấu sử dụng đất của Khu đô thị Đại An sau khi điều chỉnh cục bộ được thể hiện theo bảng sau: (Phục lục kèm theo).

b) Điều chỉnh không gian ngầm

- Bổ sung không gian ngầm tại 03 ô đất Cây xanh TĐTT, cây xanh cấp đơn vị ở (ký hiệu CX-01, CX-13, CX-17) để xây dựng bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu đỗ xe của cư dân đô thị. Bổ sung không gian ngầm tại ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-03A) do hoán đổi vị trí với ô đất Công cộng cấp đô thị (ký hiệu CC-11A). Bổ sung không gian ngầm tại ô đất Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-03). Việc điều chỉnh, bổ sung không gian ngầm với mục đích xây dựng bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu cư dân đô thị không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của dự án.

- Bổ quy hoạch không gian ngầm tại một số ô đất Công cộng cấp đô thị, công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu CC-01; CC-02; CC-03; CC-04; CC-05; CC-06; CC-07; CC-09 (sau khi gộp CC-09, CC-10, CC-11); CC-14; CC-15; CC-16; CC-17).

c) Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống giao thông

Quy hoạch hệ thống giao thông tuân thủ theo Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/06/2021. Điều chỉnh cục bộ một số tuyến đường giao thông tiếp giáp với các ô đất chức năng điều chỉnh, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh bỏ các tuyến đường phân chia các ô đất Công cộng (ký hiệu CC-09; CC-10; CC-11; CC-11A) do điều chỉnh gộp ô đất; mở rộng quy mô mặt cắt ngang tuyến đường phía Bắc ô đất Công cộng (ký hiệu CC-09 - quy hoạch mới), từ B=13m lên B=22,25m, từ B=20m lên thành B=25,75m.

+ Điều chỉnh bỏ 02 tuyến giao thông nội bộ liên quan đến việc điều chỉnh giải pháp quy hoạch tại khu vực 05 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-88, LK-89, LK-90, LK-91, LK-92) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43) thành 03 ô đất Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-89, LK-90, LK-91) và 01 ô đất Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-43).

+ Bổ sung thêm hệ thống cầu đi bộ bắc ngang đường vành đai 3,5 để kết nối đi bộ 2 bên đường vành đai 3,5 một cách an toàn và thuận tiện (đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 181/TB-UBND ngày 26/5/2023).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Các giải pháp thiết kế đường dây, đường ống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước thải không thay đổi so với giải pháp thiết kế đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 12/06/2021, chỉ điều chỉnh bổ sung các đường ống cấp, thoát nước, điện theo các tuyến đường giao thông điều chỉnh, và điều chỉnh cục bộ tại các ô đất điều chỉnh, đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều chỉnh cục bộ một số vị trí cửa xả và vị trí cống hợp nối thông hệ thống mặt nước trong Dự án, đảm bảo phù hợp với thiết kế hồ cảnh quan.

kiểm tra việc thực hiện theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An theo đúng quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công ty Điện lực Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT^{D+T}.

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



Nguyễn Hùng Nam

BẢNG PHỤ LỤC
Cơ cấu sử dụng đất
(Kèm theo Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh)

Chức năng	Phương án điều chỉnh					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 (2)					
	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SDB (lần)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBX D (%)	Hệ số SDB (lần)	
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	2.044.197,97	69,54	28	-	2,45	2.044.197,97	69,54	28	-	2,45
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	5	40	1,52	166.658,14	5,67	5	40	1,52
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,00	45.578,79	1,55	5	40	2,00
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,34	121.079,35	4,12	4	40	1,34
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,20	31.104,12	1,06	3	40	1,20
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,20	48.159,31	1,64	3	40	1,20
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,60	41.815,92	1,42	4	40	1,60
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	127.306,79	4,33	1	5	0,04
1.3	Đất ở mới	1.167.698,37	39,72	28	-	4,07	1.167.698,38	39,72	28	-	4,06
a	Đất ở - nhà biệt thự	239.278,10	8,14	4	60-78	2,88	238.422,01	8,11	4	60-78	2,87
b	Đất ở - nhà liên kế	583.159,38	19,84	5	78-100	4,78	584.015,48	19,87	5	78-100	4,77
c	Đất ở - chung cư cao tầng	112.234,67	3,82	28	35	3,49	112.234,67	3,82	28	35	3,49

Chức năng	Phương án điều chỉnh					Phương án QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 (2)					
	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng	MDXD	Hệ số	Diện tích	Tỷ lệ	Tầng	MDX	Hệ số	
<i>d</i>	Đất ở - nhà ở xã hội	233.026,22	7,93	12	37	3,77	233.026,22	7,93	12	37	3,77
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	582.534,67	19,82	-	-	0,00	582.534,66	19,82	-	-	-
2	Đất ngoài đơn vị ở	895.402,03	30,46	30	-	0,90	895.402,03	30,46	30	-	0,90
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,83	278.279,91	9,47	30	49	2,83
<i>a</i>	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	2,99	247.369,28	8,42	30	49	2,99
<i>b</i>	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	1,60	30.910,63	1,05	4	40	1,60
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.859,41	10,37	1	5	0,03	304.859,41	10,37	1	5	0,02
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14	-	-	0,00	4.013,81	0,14	-	-	0,00
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58	-	-	-	252.116,00	8,58	-	-	-
<i>a</i>	Đất đường giao thông đô thị	153.328,00	5,22	-	-	-	153.328,00	5,22	-	-	-
<i>b</i>	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36	-	-	-	98.788,00	3,36	-	-	-
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.178,90	0,92	1-2	20-40	0,40	27.178,90	0,92	1	40	0,40
2.6	Đất nghĩa trang	28.954,00	0,98	-	-	0,00	28.954,00	0,98	-	-	0,00
	Tổng diện tích	2.939.600,00	100,00	-	-	1,97	2.939.600,00	100,00	-	-	1,97

(*) Mật độ xây dựng là MDXD tối đa của ô đất. MDXD từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN**

Số: 2420/QĐ-UBND

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

Hung Yên, ngày 10 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương (ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 ngày 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

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 Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 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;

Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 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;

Căn cứ Thông báo số 367/TB-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Thông báo về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ ý kiến tham gia của các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính và UBND huyện Văn Lâm tại các Văn bản số 3013/STNMT-QHKH ngày 11/11/2024, 3311/SKHĐT-DNKT&TN ngày 11/11/2024, 1810/STC-GCSDN ngày 12/11/2024, 1488/UBND-KT&HT ngày 07/11/2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 490/BCTĐ-SXD ngày 28/11/2024; Kèm theo văn bản thỏa thuận ngày 28/10/2024 giữa gồm Công ty TNHH Phát triển bất động sản Vịnh Xanh 1 ("VX1"), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2 ("VX2"), Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 ("LH1"), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động Sản Lighthouse 2 ("LH2") và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Vinhomes") về thống nhất ký kết Thỏa thuận về việc xin điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị Đại An; Biên bản thỏa thuận về việc thống nhất phương án thủy lợi (kênh tưới chính Trạm bơm Văn Lâm) liên quan đến dự án Khu đô thị Đại An trên địa bàn xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên ngày 12/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án 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 quy hoạch: Công ty Cổ phần Vinhomes.

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

a) Mục tiêu

Điều chỉnh cục bộ khu vực phía Bắc sông Bắc Hưng Hải của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An, nhằm tăng khả năng đáp ứng nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan của dự án, đáp ứng nhu cầu đa dạng về sản phẩm nhà ở của người dân, hình thành khu ở hiện đại hơn.

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

b) Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Không thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được phê duyệt.

Đảm bảo khớp nối và không làm quá tải hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

Phương án điều chỉnh quy hoạch được nghiên cứu theo hướng nâng cao tiện nghi không gian sống cho người dân trong đô thị.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh dưới đây thực hiện theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được phê duyệt

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

a) Phạm vi ranh giới

Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm ở phía Bắc sông Bắc Hưng Hải và phần diện tích mặt nước phía Nam sông Bắc Hưng Hải, Khu đô thị Đại An. Ranh giới cụ thể như sau:

- Khu vực phía Bắc sông Bắc Hưng Hải (có diện tích khoảng 292.186,05m²)

- + Phía Bắc giáp: Đường giao thông và nghĩa trang;

- + Phía Nam giáp: Đường giao thông và đất quy hoạch công cộng khu đô thị Đại An;

- + Phía Đông giáp: Đất quy hoạch trường học, công cộng khu đô thị Đại An và đất canh tác thôn Nghĩa Trai;

- + Phía Tây giáp: Đất quy hoạch khu nhà ở xã hội khu đô thị Đại An và đất canh tác thôn Thọ Khang, thôn Bình Lương.

- Khu vực phía Nam sông Bắc Hưng Hải (có diện tích khoảng 340,88m²), nằm trong lô đất quy hoạch là đất mặt nước MN-03.1, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đường giao thông;

- + Các phía Đông, Tây, Nam giáp đất quy hoạch mặt nước.

b) Quy mô lập điều chỉnh cục bộ:

- Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích khoảng 292.526,93m²

- Quy mô dân số:

+ Quy mô dân số trong phạm vi điều chỉnh cục bộ là khoảng 2.916 người (giảm 1.833 người so với dân số Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 là khoảng 4.749 người)

+ Quy mô dân số toàn khu đô thị Đại An sau điều chỉnh là khoảng 40.167 người (giảm 1.833 người so với dân số Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 là khoảng 42.000 người).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

5.1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Điều chỉnh tăng số lượng và diện tích nhà ở biệt thự, giảm số lượng và diện tích nhà liền kề. Tổng diện tích đất ở không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

+ Điều chỉnh các ô đất ở - nhà liền kề LK-01, LK-04, LK-07, LK-09, LK-13, LK-14, LK-15, LK-16 lần lượt thành ô đất ở - nhà biệt thự BT-47, BT-48, BT-01, BT-04, BT-08, BT-09, BT-10, BT-44;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-02 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-05 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-45;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-03 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-06 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-53;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-05 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-04 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-46;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-06 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-07 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-54;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-08 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-03 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-02;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-10 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-02 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-03;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-11 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-01 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-07;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-12 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-09 thành ô đất ở - nhà biệt thự BT-06;

- Thay đổi giải pháp bố trí, điều chỉnh kích thước và diện tích các lô đất thuộc các ô đất ở. Điều chỉnh chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất của các ô đất ở đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 340,88m²) ô đất mặt nước ký hiệu MN-03.1 thành ô đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HTKT-04, phục vụ cho việc bố trí trạm bơm nước mưa công suất 15.000m³/h, tăng cường điều tiết mực nước hồ cảnh quan của khu đô thị, tăng cường năng lực tiêu thoát nước chống úng ngập của khu vực.

- Điều chỉnh phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trường mầm non ký hiệu TMN-01, ô đất cây xanh công cộng đô thị ký hiệu CX-01, các ô đất cây xanh công cộng đơn vị ở có ký hiệu CX-5.1, CX-5.3, CX-06.

Cơ cấu sử dụng đất tại khu vực điều chỉnh cục bộ có sự điều chỉnh so với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023,

(Theo Bảng 1 kèm theo Quyết định)

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị Đại An có sự điều chỉnh so với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023.

(Theo Bảng 2 kèm theo Quyết định)

5.2. Điều chỉnh không gian ngầm

Điều chỉnh ranh giới không gian ngầm để xây dựng tầng hầm tại lô đất CX-01. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Diện tích xây dựng tầng hầm giảm từ 18.888,75m² xuống khoảng 16.450,22m² đảm bảo phù hợp chỉ tiêu tính toán theo dân số điều chỉnh.

+ Số tầng hầm tối đa không thay đổi so với quy hoạch chi tiết đã duyệt là 2 tầng hầm tại vị trí lô đất CX-01 để làm bãi đỗ xe công cộng cho khu vực dự án trên cơ sở không làm thay đổi chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

5.3. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

- Điều chỉnh cao độ san nền để độ dốc dọc của các tuyến đường đảm bảo thoát nước mặt được thuận tiện. Cao độ san nền từ +4,5m đến +6,0m.

- Điều chỉnh bổ sung trạm bơm thoát nước mưa công suất 15.000 m³/giờ phục vụ điều tiết hồ và tăng cường năng lực tiêu thoát nước của khu quy hoạch.

- Điều chỉnh đường kính, hướng tuyến thoát nước mưa để phù hợp theo tham số điều kiện mưa thay đổi của khu vực Hưng Yên.

- Điều chỉnh bổ sung thêm tuyến ống cấp nước D200 qua cầu Bắc Hưng Hải để đảm bảo mạng vòng cấp nước phòng cháy chữa cháy trong điều kiện nguồn cấp nước từ nhà máy nước Sông Đuống trên QL5 chưa được hình thành.

- Điều chỉnh vị trí: hồ ga nước mưa, hồ ga nước thải, trạm biến áp, tủ điện, đèn chiếu sáng, tủ thông tin, trụ cứu hỏa, tại các bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo phù hợp với nội dung điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất.

5.4. Các nội dung điều chỉnh khác

Điều chỉnh giải pháp hoàn trả kênh tưới chính trạm bơm Văn Lâm đi qua dự án từ kênh hở kết hợp tuyến cống hộp qua đường bằng tuyến cống hộp ngầm kích thước 2x(3,0mx2,0m) dọc theo tuyến đường T14 tiếp giáp phía Bắc khu vực điều chỉnh cục bộ, để đảm bảo mỹ quan đô thị; đồng thời giữ nguyên phần kênh mương mới để đảm bảo cơ cấu sử dụng đất và cảnh quan mặt nước theo các đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành.

- Công ty Cổ phần Vinhomes và các cơ quan liên quan có trách nhiệm:

+ Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ của Đồ án này vào Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, làm cơ sở để rà soát, đánh giá tổng thể quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị theo quy định của pháp luật về Đất đai, tài chính, đầu tư và xây dựng.

+ Việc triển khai đầu tư xây dựng Dự án phải phù hợp với tiến độ đầu tư; đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận về mặt bằng tổng thể, thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng... theo các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Giao sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với sở Tài chính và các đơn vị có liên quan xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch trong trường hợp các nội dung thay đổi liên quan đến chức năng, vị trí, cơ cấu sử dụng đất được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 và các văn bản khác đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Giao sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes và các đơn vị liên quan triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc công ty TNHH một thành viên khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *Q*

Nơi nhận: 245

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

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



Nguyễn Hùng Nam

Nguyễn Hùng Nam

Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất của khu vực điều chỉnh cục bộ (so sánh với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023)
(Kèm theo Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 12/2024)

ST T	Chức năng	Phương án điều chỉnh cục bộ					Phương án điều chỉnh cục bộ QHCT đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023					So sánh
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MDX D (%)	Hệ số SDD (lần)	
1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	7.706,10	2,63	3	40	1,2	7.706,10	2,63	3	40	1,2	0,00
1.1	Đất giáo dục - trường mầm non	7.706,10	2,63	3	40	1,2	7.706,10	2,63	3	40	1,2	0,00
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	24.969,06	8,54	1	5	0,05	24.969,06	8,54	1	5	0,05	0,00
3	Đất ở mới	142.117,34	48,58				142.117,34	48,58				0,00
3.1	Đất nhà ở biệt thự	119.233,75	40,76	4	60-65	2,43	46.265,63	15,82	4	74-78	3,04	72.968,12
3.2	Đất nhà ở liền kề	22.883,59	7,82	5	86	4,30	95.851,71	32,77	5	80-100	4,95	-72.968,12
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18.888,75	6,46	1	5	0,05	19.229,63	6,57	1	5	0,05	-340,88
4.1	Đất cây xanh TĐTT	18.888,75	6,46	1	5	0,05	18.888,75	6,46	1	5	0,05	0,00
4.1	Đất mặt nước, hồ cảnh quan	0,00	0,00	-	-	-	340,88	0,12	-	-	-	-340,88
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	340,88	0,12	3	80	2,40	0,00	0,00	-	-	-	340,88
6	Đất giao thông	98.504,80	33,67				98.504,80	33,67				0,00
Tổng		292.526,93	100,00				292.526,93	100,00				

Ghi chú: Mật độ độ xây dựng (MBXD) là Mật độ xây dựng tối đa của ô đất. MBXD thuần từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng 2: Cơ cấu sử dụng đất của Khu đô thị Đại An (so sánh với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023)
(Kèm theo Quyết định số ~~1382~~ /QĐ-UBND ngày 10/12/2024)

ST T	Chức năng	Phương án điều chỉnh cục bộ					Phương án điều chỉnh cục bộ QHCT đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023					So sánh
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	2.044.197,97	69,54	28		2,34	2.044.197,97	69,54	28		2,45	0,00
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	5	40	1,52	166.658,14	5,67	5	40	1,52	0,00
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,00	45.578,79	1,55	5	40	2,00	0,00
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,34	121.079,35	4,12	4	40	1,34	0,00
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,20	31.104,12	1,06	3	40	1,20	0,00
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,20	48.159,31	1,64	3	40	1,20	0,00
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,60	41.815,92	1,42	4	40	1,60	0,00
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	127.306,79	4,33	1	5	0,04	0,00
1.3	Đất ở mới	1.167.698,3 7	39,72	28	-	3,87	1.167.698,3 7	39,72	28	-	4,07	0,00
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	4	60-78	2,68	239.278,10	8,14	4	60-78	2,88	72.968,12
b	Đất ở - nhà liên kề	510.191,26	17,36	5	78-100	4,73	583.159,38	19,84	5	78-100	4,78	-72.968,12
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	28	35	3,49	112.234,67	3,82	28	35	3,49	0,00
d	Đất ở - nhà ở xã hội	233.026,22	7,93	12	37	3,77	233.026,22	7,93	12	37	3,77	0,00
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	582.534,67	19,82				582.534,67	19,82				0,00

ST T	Chức năng	Phương án điều chỉnh cục bộ					Phương án điều chỉnh cục bộ QHCT đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023					So sánh
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SDB (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SDB (lần)	
2	Đất ngoài đơn vị ở	895.402,03	30,46	30		0,90	895.402,03	30,46	30		0,90	0,00
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,83	278.279,91	9,47	30	49	2,83	0,00
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	2,99	247.369,28	8,42	30	49	2,99	0,00
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	1,60	30.910,63	1,05	4	40	1,60	0,00
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.518,53	10,36	1	5	0,03	304.859,41	10,37	1	5	0,03	-340,88
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14			0,00	4.013,81	0,14				0,00
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58			0,00	252.116,00	8,58				0,00
a	Đất đường giao thông đô thị	153.328,00	5,22			0,00	153.328,00	5,22				0,00
b	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36			0,00	98.788,00	3,36				0,00
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.519,78	0,94	1-3	20-80	0,42	27.178,90	0,92	1-2	20-40	0,40	340,88
2.6	Đất nghĩa trang	28.954,00	0,98			0,00	28.954,00	0,98				0,00
Tổng diện tích		2.939.600,0 0	100,00			1,90	2.939.600,00	100,0 0			1,97	0,00

Ghi chú: Mật độ độ xây dựng (MDXD) là Mật độ xây dựng tối đa của ô đất. MDXD chuẩn từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

THÔNG BÁO

Ý kiến của UBND tỉnh về đề xuất điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An

Ngày 31/12/2024, UBND tỉnh tổ chức cuộc họp giao ban với lãnh đạo các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND các huyện: Văn Lâm, Văn Giang và Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh.

Sau khi xem xét Báo cáo số 561/BC-SXD ngày 27/12/2024 của Sở Xây dựng; căn cứ ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp, ý kiến của các đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh và kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh; UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Đồng ý đề xuất của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 561/BC-SXD ngày 27/12/2024 về đề xuất điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư: (1) tham mưu UBND tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An; (2) chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan, UBND thành phố Hưng Yên, UBND huyện Văn Lâm hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes hoàn thiện hồ sơ đề xuất đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội tại thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và vị trí khác đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh.

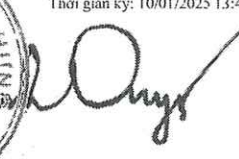
Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Kế hoạch và Đầu tư) để kịp thời tháo gỡ, giải quyết theo quy định của pháp luật.

UBND tỉnh thông báo để các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện./. 

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở: KH&ĐT, TC, TN&MT, XD, GTVT;
- UBND các huyện: Văn Lâm, Văn Giang, tp Hưng Yên;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Công ty CP Vinhomes;
- Lưu: VT, TH^{Việt}.

TL. CHỦ TỊCH
CHÁNH VĂN PHÒNG

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Thời gian ký: 10/01/2025 13:44:22


Đinh Hồng Quyền

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2078/VPCP-CN
V/v nhà ở xã hội tại 02 Dự án
Khu đô thị sinh thái Dream City
và Khu đô thị Đại An,
tỉnh Hưng Yên

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2025

Kính gửi:

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Vinhomes (Công văn số 020.1/2025/CV-PTDA ngày 21 tháng 02 năm 2025) về việc xin chấp thuận điều chỉnh hình thức đầu tư quỹ đất Nhà ở xã hội tại 02 Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên (Văn bản gửi kèm theo), Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà có ý kiến như sau:

Nội dung kiến nghị của Công ty cổ phần Vinhomes tại văn bản nêu trên thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên. Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên căn cứ quy định của pháp luật về nhà ở và các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để xem xét, quyết định theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên trao đổi với Bộ Xây dựng để được hướng dẫn theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Chính phủ thông báo để Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên và các cơ quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTgCP, PTTg Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ Xây dựng;
- UBND tỉnh Hưng Yên;
- Công ty Cổ phần Vinhomes
(Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân,
Khu đô thị Vinhomes Riverside, P. Phúc Lợi,
Q. Long Biên, Tp. Hà Nội);
- VPCP: BTCN, PCN Nguyễn Sỹ Hiệp,
các Vụ: TH; NN, KTTH, PL, QHDP;
- Lưu: VT, CN (2b) T

BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM

Trần Văn Sơn
Trần Văn Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

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

Số: 020.1/2025/CV-PTDA

V/v xin chấp thuận điều chỉnh hình
thức đầu tư quỹ đất Nhà ở xã hội tại 02
Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City
và Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ.

Trước tiên Công ty cổ phần Vinhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty Vinhomes”) xin gửi tới Ngài Thủ tướng Chính phủ lời chào trân trọng!

Công ty Vinhomes được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận làm chủ đầu tư 02 Dự án tại tỉnh Hưng Yên, bao gồm:

(i) Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại địa bàn các huyện Văn Giang và Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên theo Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ (“Dự án Dream City”);

(ii) Dự án Khu đô thị Đại An tại địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ (“Dự án Đại An”).

Theo Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 của 02 Dự án Dream City (Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên) và Dự án Đại An (Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên) thì tại cả hai Dự án trên đều đã dành quỹ đất để xây dựng Nhà ở xã hội (“NOXH”) tương ứng với 20% quỹ đất ở của hai Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

Trên cơ sở nghiên cứu xem xét, đánh giá thị trường nhà ở thương mại nói chung và nhà ở xã hội nói riêng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, cũng như đối tượng, nhu cầu sở hữu nhà ở xã hội tại Dự án Dream City và Dự án Đại An, Công ty Vinhomes nhận thấy đối tượng được mua, sở hữu NOXH là các đối tượng có thu nhập trung bình, thấp như người lao động trong các khu công nghiệp, công nhân viên chức, cán bộ trong lực lượng vũ trang...v.v. Trong khi đó, Dự án Dream City và Dự án Đại An ở vị trí cách xa khu vực cư trú, làm việc của các đối tượng có được mua, sở hữu và có nhu cầu về nhà ở xã hội (Dự án Dream City và Dự án Đại An cách trung tâm hành chính của tỉnh Hưng Yên khoảng hơn 40km). Vì vậy, việc xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án Dream City và Dự án Đại An là không phù hợp với thực tế, điều kiện thị trường có thể dẫn đến trường hợp các khu nhà ở xã hội được xây dựng lên nhưng không thể bán được cho các đối tượng được mua, sở hữu NOXH (do không thuận tiện cho việc sinh hoạt, học tập, làm việc của các đối tượng được sở hữu NOXH và gia đình) gây ra sự lãng phí về tài nguyên đất, lãng phí nguồn lực của nhà đầu tư và xã hội.



Theo khoản 2 và 3 Điều 83 Luật Nhà ở 2023, quy định:

“.....

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”.

Theo Điều 17,18,19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, quy định có 3 hình thức:

Hình thức 1: Dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

Hình thức 2: Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó (Điều 18 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

Hình thức 3: Đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

Do vậy, khu vực thực hiện Dự án Dream City và Dự án Đại An (huyện Văn Giang, huyện Văn Lâm) không phải là khu vực bắt buộc phải dành quỹ đất để xây dựng NOXH tại các dự án nhà ở thương mại.

Căn cứ vào thực tế và các quy định pháp luật nêu trên, Công ty Vinhomes đã có văn bản số 388/2024/CV-PTDA ngày 25/11/2024 đề xuất UBND tỉnh Hưng Yên xem xét chấp thuận việc không bố trí quỹ đất xây dựng NOXH tại Dự án Dream City và Dự án Đại An, theo đó, cho phép Chủ đầu tư – Công ty Vinhomes – được sử dụng quỹ đất xây dựng NOXH tại hai dự án này để xây dựng nhà ở thương mại và được đóng tiền thay cho việc bố trí quỹ đất NOXH theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024 và quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và đã được UBND tỉnh Hưng Yên đã có ý kiến đồng ý với đề xuất của Công ty Vinhomes tại Thông báo số 18/TB-UBND ngày 10/01/2025.

Để đảm bảo chỉ tiêu quỹ nhà ở xã hội của tỉnh Hưng Yên đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại các Đề án, Kế hoạch về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân (Đề án theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Đề án theo Nghị quyết số 14-NQ/TU ngày 08/10/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy), đồng thời vị trí nhà ở xã hội cũng phải phù hợp, thuận tiện cho các đối tượng được mua, sở hữu nhà ở xã hội tại tỉnh Hưng Yên, Công ty cổ phần Vinhomes đã đề xuất UBND tỉnh Hưng Yên tại văn bản số 391/2024/CV-PTDA ngày 26/11/2024 cho phép Công ty được nghiên cứu, đề xuất thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội thay thế tại huyện Văn Lâm và thành phố Hưng Yên hoặc xung quanh khu vực đô thị lõi của tỉnh Hưng Yên (nơi tập trung sinh sống và làm việc của các đối tượng được mua, sở hữu nhà ở xã hội).

Bằng văn bản này, Công ty Cổ phần Vinhomes kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận như sau:

- Chấp thuận điều chỉnh quỹ Nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại 02 dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên thành Nhà ở thương mại;

- Công ty Cổ phần Vinhomes cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất Nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại 02 dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An sau khi được chuyển thành Nhà ở thương mại theo đúng quy định của pháp luật.

Kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- UBND tỉnh Hưng Yên (để bc);
- PTDA.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES ★ ★
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thu Hằng



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN

Số: 1579/QĐ-UBND

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

Hung Yên, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Đại An (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và
NOXH-02)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành Quy định phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An: số 1529/QĐ-UBND ngày 14/8/2009; 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019; 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021; 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023; 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000).

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 UBND tỉnh về việc điều chỉnh hình thức đầu tư NOXH 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 Kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh cho ý kiến về đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 277/BCTĐ-SXD ngày 27/6/2025.

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 (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02) 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 (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02).

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

3. Lý do và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Dự án Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 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. Theo các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đã bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội với tổng diện tích khoảng 233.026,22 m².

Ngày 19/6/2025, UBND tỉnh ban hành Thông báo số 216/TB-UBND 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. Theo đó đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Đại An sang hình thức đầu tư nhà ở thương mại và được đóng tiền vào ngân sách nhà nước thay cho việc bố trí quỹ đất NOXH.

Trên cơ sở chủ trương của UBND tỉnh tại Thông báo số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025, Công ty cổ phần Vinhomes đã tổ chức lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, trình thẩm định và phê duyệt.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Nội dung điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu đô thị;

Quy mô dân số giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh;

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. Phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thuộc lô đất quy hoạch NOXH-01 và lô đất quy hoạch NOXH-02, Khu đô thị Đại An.

Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích khoảng 233.026,22 m² (khoảng 23,3 ha) thuộc Khu đô thị Đại An.

5. Các nội dung điều chỉnh cục bộ:

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất: các ô đất nhà ở xã hội có ký hiệu NOXH-01, NOXH-02 thành các ô đất nhà ở thương mại cao tầng có ký hiệu NOTM-01, NOTM-02. Quy mô diện tích khoảng 233.026,22 m²

Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch tại ô đất NOXH-01 và NOXH-02 như sau:

+ Ô đất NOXH-01 theo quy hoạch được duyệt với tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng 37%, hệ số sử dụng đất 3,82 lần đề xuất điều chỉnh thành Ô đất NOTM-01 với tầng cao tối đa 30 tầng, mật độ xây dựng 21,8%, hệ số sử dụng đất 3,82 lần.

+ Ô đất NOXH-02 theo quy hoạch được duyệt với tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng 37%, hệ số sử dụng đất 3,77 lần đề xuất điều chỉnh thành Ô đất NOTM-02 với tầng cao tối đa 30 tầng, mật độ xây dựng 21,0%, hệ số sử dụng đất 3,77 lần.

Tổng diện tích sàn và hệ số sử dụng đất của các ô đất không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Điều chỉnh giảm số lượng tòa nhà ở chung cư tại và điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị, tăng tiện ích cây xanh, không gian cộng đồng trong nội khu, nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực.

Không gian cây xanh được bố trí 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,... Khai thác tối đa không gian cây xanh với các chức năng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

5.3. Điều chỉnh không gian ngầm:

Điều chỉnh giảm số tầng hầm (làm bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật) tại ô đất NOTM-01 và NOTM-02 từ 02 tầng thành 01 tầng. Diện tích đỗ xe cho bản thân công trình chung cư được tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe của người dân.

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 (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02) 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 huyện Văn Giang và UBND huyện Văn Lâm 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 quy hoạch chi tiết lô đất xây dựng (về tầng tầng cao tối đa của lô đất lên tối đa 30 tầng) là phù hợp với chỉ tiêu tại đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2023; Tuy nhiên, chưa phù hợp với chỉ tiêu tại Đồ án Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 (khu vực khống chế tầng cao tối đa là 12 tầng). Do vậy, Công ty Cổ phần Vinhomes phải phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng có liên quan thực hiện việc lập Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang 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. Việc triển khai các hoạt động đầu tư, xây dựng theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này chỉ được thực hiện trên cơ sở phù hợp với các chỉ tiêu tại Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang được cấp có thẩm quyền phê duyệt và 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 huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm 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. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Công ty Cổ phần Vinhomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

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^H. 

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



Nguyễn Hùng Nam

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN**

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

Số: 1204TUBND-KT1

Hung Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Về việc chấp thuận chủ trương điều
chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City
và Khu đô thị Đại An

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Công ty cổ phần Vinhomes.

Sau khi xem xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 110/BC-SXD ngày 25/8/2025 về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An; ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Giao Sở Xây dựng tổ chức lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu E3 và phân khu E4, đô thị Văn Giang, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để đảm bảo sự thống nhất giữa các cấp độ và loại hình quy hoạch.

2. Đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes nghiên cứu phương án 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. Sau khi đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu E3 và phân khu E4, đô thị Văn Giang được phê duyệt, giao Sở Xây dựng hướng dẫn Công ty cổ phần Vinhomes hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 02 khu đô thị, trình Sở Xây dựng thẩm định trên nguyên tắc đảm bảo sự phù hợp với các chỉ tiêu tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu E3 và phân khu E4, đô thị Văn Giang được phê duyệt; tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy trình, quy cách về quy hoạch đô thị; trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

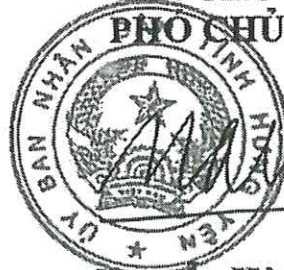
Ủy ban nhân dân tỉnh gửi tới Sở Xây dựng và Công ty cổ phần Vinhomes để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, NN&MT;
- UBND xã Như Quỳnh;
- UBND xã Nghĩa Trụ;
- Lưu: VT, KT1 C.T.H.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH**

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hùng Nam

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN**

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

Số: 1439/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 18 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG 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 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;

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 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 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 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2.000);

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 Thông báo số 277-TB/TU ngày 16/9/2025 của Tỉnh ủy về chủ trương tiếp nhận tài trợ kết quả nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu E3 và phân khu E4, đô thị Văn Giang;

Căn cứ Công văn số 1571/UBND-KT1 ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc đồng ý chủ trương tiếp nhận tài trợ bằng kết quả nghiên cứu trong việc lập điều chỉnh Quy hoạch các phân khu E3, E4 đô thị Văn Giang;

Căn cứ Báo cáo số 126-BC/ĐU ngày 13/10/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh về đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E3, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Thông báo số 29-TB/TU ngày 15/10/2025 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E3, E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 238/BCTĐ-SXD ngày 09/10/2025 và Công văn số 1759/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000), với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000).

2. Đơn vị tài trợ kết quả nghiên cứu lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Vinhomes.

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

3.1. Mục tiêu

Nghiên cứu, đánh giá những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo định hướng phát triển không gian của đô thị Văn Giang (theo tiêu chí đô thị loại II) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồng thời với việc thực hiện 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 và 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 với mục tiêu: Xác định hai xã Nghĩa Trụ và Phụng Công là các khu vực hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa

phương; đề xuất một số định hướng mới phát triển không gian đô thị trên địa bàn hai xã để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát huy tiềm năng và giá trị của khu vực quy hoạch, đồng thời đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật của hệ thống hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

Tạo cơ sở pháp lý đồng bộ về quy hoạch để lập dự án đầu tư xây dựng công trình và quản lý 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 của phân khu E4 đã được phê duyệt; đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ thực hiện theo đồ án Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024, các quy hoạch, dự án liên quan đã được phê duyệt.

4. Vị trí, quy mô lập điều chỉnh cục bộ

4.1. Vị trí lập điều chỉnh cục bộ

Khu đất điều chỉnh cục bộ có vị trí thuộc địa bàn xã Nghĩa Trụ và xã Phụng Công, thuộc ô đất quy hoạch E4-A, E4-B.

4.2. Quy mô

Quy mô diện tích khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 25,43 ha.

Quy mô dân số dự báo đến năm 2050 phân khu E4 khoảng 74.694 người (điều chỉnh tăng 2.544 người so với quy hoạch được phê duyệt).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Điều chỉnh cục bộ ranh giới 2 đơn vị ở E4-A và E4-B, tổng diện tích và phạm vi ranh giới 2 đơn vị ở không đổi, giữ nguyên là 177,32 ha.

- Đơn vị ở E4-A: Nằm phía Đông phân khu E4, điều chỉnh quy mô từ 53,20ha thành 79,97ha (tăng 26,77ha), điều chỉnh chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các ô đất nhóm nhà ở, đất trường học, đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

- Đơn vị ở E4-B: Nằm phía Đông Nam phân khu E4, điều chỉnh quy mô từ 124,12ha thành 97,35ha (giảm 26,77 ha), điều chỉnh chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các ô đất trường học.

- Quy mô dân số: điều chỉnh tăng khoảng 2.544 người tại khu vực điều chỉnh cục bộ. Quy mô dân số toàn đô thị E4 đạt 74.694 người đến năm 2050. Đồng thời,

bổ sung các chức năng Hạ tầng xã hội tại ô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (chức năng nhóm nhà ở), nhằm đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh quy hoạch và toàn đô thị.

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

TT	Chức năng sử dụng đất của ô đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 1999/QĐ-UBND		Theo nội dung điều chỉnh cục bộ		So sánh diện tích (ha) (2)-(1)
			Diện tích (1)	Tỷ lệ	Diện tích (2)	Tỷ lệ	
			(ha)	(%)	(ha)	(%)	
	Tổng diện tích đất (A) + (B)	-	444,55	100,00	444,55	100,00	-
A	Đất xây dựng đô thị	-	428,84	96,47	428,84	96,47	-
1	Đất công trình công cộng	CCĐ-CCO	17,58	3,96	17,58	3,96	-
1.1	Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị	CCĐ	15,82	3,56	15,82	3,56	-
1.2	Đất công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở	CCO	1,76	0,40	1,76	0,40	-
2	Đất nhóm nhà ở	-	176,60	39,73	173,72	39,08	-2,88
2.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	14,12	3,18	14,12	3,18	-
2.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	OM	162,48	36,55	159,60	35,90	-2,88
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	11,53	2,59	11,53	2,59	-
4	Y tế	YTĐ-YT	1,81	0,40	1,81	0,40	-
4.1	Y tế cấp đô thị (Trung tâm y tế)	YTĐ	0,91	0,20	0,91	0,20	-
4.2	Y tế cấp đơn vị ở (Trạm y tế)	YT	0,90	0,20	0,90	0,20	-
5	Văn hóa cấp đơn vị ở	VHO	3,27	0,74	3,27	0,74	-
6	Thể dục thể thao đơn vị ở	TDTT	2,66	0,60	2,66	0,60	-
7	Giáo dục	-	15,78	3,56	17,55	3,95	1,77
7.1	Giáo dục cấp đô thị (THPT)	PTTH	3,09	0,70	3,09	0,70	-
7.2	Giáo dục đơn vị ở	-	12,69	2,86	14,46	3,25	1,77
a	Trường Mầm non	TMN	4,15	0,93	4,64	1,04	0,49
b	Trường Tiểu học	TH	3,98	0,90	3,03	0,68	-0,95
c	Trường THCS	THCS	3,46	0,78	2,63	0,59	-0,83
d	Trường liên cấp (Tiểu học + THCS + THPT)	TLC	1,10	0,25	4,16	0,94	3,06
8	Cây xanh sử dụng công cộng	CXĐT-CXDVO	53,60	12,05	55,20	12,41	1,60
8.1	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CXĐT-MNĐ	20,04	4,50	20,04	4,50	-
a	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CXĐ	15,62	3,51	15,62	3,51	-
b	Mặt nước cấp đô thị	MNĐ	4,42	0,99	4,42	0,99	-
8.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXDVO-MN	33,56	7,55	35,16	7,91	1,60
a	Cây xanh sử dụng công	CXDVO	28,41	6,39	30,01	6,75	1,60

TT	Chức năng sử dụng đất của ô đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 1999/QĐ-UBND		Theo nội dung điều chỉnh cục bộ		So sánh diện tích (ha) (2)-(1)
			Diện tích (1)	Tỷ lệ	Diện tích (2)	Tỷ lệ	
			(ha)	(%)	(ha)	(%)	
	<i>cộng đơn vị ở</i>						
<i>b</i>	<i>Mặt nước đơn vị ở</i>	<i>MN</i>	<i>5,15</i>	<i>1,16</i>	<i>5,15</i>	<i>1,16</i>	<i>-</i>
<i>9</i>	<i>Cây xanh chuyên dụng</i>	<i>CXCL</i>	<i>8,11</i>	<i>1,82</i>	<i>8,29</i>	<i>1,87</i>	<i>0,18</i>
<i>10</i>	<i>Cơ quan trụ sở</i>	<i>CQ</i>	<i>0,76</i>	<i>0,17</i>	<i>0,76</i>	<i>0,17</i>	<i>-</i>
<i>11</i>	<i>Khu dịch vụ</i>	<i>TMDVĐ-TMDV</i>	<i>10,28</i>	<i>2,31</i>	<i>10,28</i>	<i>2,31</i>	<i>-</i>
11.1	Khu thương mại dịch vụ cấp đô thị	TMDVĐ	1,42	0,32	1,42	0,32	-
11.2	Khu thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	TMDV	8,86	1,99	8,86	1,99	-
<i>12</i>	<i>Di tích, tôn giáo</i>	<i>TG</i>	<i>0,65</i>	<i>0,15</i>	<i>0,65</i>	<i>0,15</i>	<i>-</i>
<i>13</i>	<i>Đường giao thông</i>	<i>-</i>	<i>112,50</i>	<i>25,31</i>	<i>112,50</i>	<i>25,31</i>	<i>-</i>
13.1	Đường giao thông đối ngoại	-	48,55	10,92	48,55	10,92	-
13.2	Đường giao thông phân khu vực	-	63,95	14,39	63,95	14,39	-
<i>14</i>	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>BDX</i>	<i>5,02</i>	<i>1,13</i>	<i>5,02</i>	<i>1,13</i>	<i>-</i>
<i>15</i>	<i>Nghĩa trang</i>	<i>NT</i>	<i>2,90</i>	<i>0,65</i>	<i>2,90</i>	<i>0,65</i>	<i>-</i>
<i>16</i>	<i>Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>HTKT</i>	<i>5,79</i>	<i>1,30</i>	<i>5,12</i>	<i>1,15</i>	<i>-0,67</i>
<i>B</i>	<i>Đất khu chức năng khác</i>	<i>-</i>	<i>15,71</i>	<i>3,53</i>	<i>15,71</i>	<i>3,53</i>	<i>-</i>
<i>-</i>	<i>Sông, suối, kênh, rạch</i>	<i>MNSH</i>	<i>15,71</i>	<i>3,53</i>	<i>15,71</i>	<i>3,53</i>	<i>-</i>

(Ghi chú: Ranh giới, diện tích đất, bố cục công trình xây dựng và tăng cao từng hạng mục chức năng trong các khu đất sẽ được cụ thể hoá tại giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư, tuân thủ định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực).

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Điều chỉnh hình thức kiến trúc các tòa nhà ở cao 12 tầng tại các ô đất nhóm nhà 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, hài hòa với không gian vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng và tổ chức giao thông của phân khu.

Những nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024.

5.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ hệ thống khung giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án 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 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024.

Điều 2. Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Trụ và xã Phụng Công chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về quy trình tiếp nhận, lập, thẩm định và trình duyệt đồ án quy hoạch trên cơ sở tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn bằng kết quả nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu E4 đô thị Văn Giang; Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại hồ sơ đồ án và Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các nội dung chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 29-TB/TU ngày 15/10/2025. Lưu trữ, lưu giữ 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 Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000) được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Quyết định này thay thế cho Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công thương; Chủ tịch UBND các xã: Nghĩa Trụ, Phụng Công và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT; KT^{CT.H}.

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



Nguyễn Hùng Nam

**Ý KIẾN SỞ, BAN, NGÀNH
VÀ VĂN BẢN GIẢI TRÌNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VINHOMES**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Số: 345/2025/CV-VHM-PTDA

Hà Nội, ngày 18 tháng 09 năm 2025

V/v xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi:

- Công An tỉnh Hưng Yên;
- Ban Chỉ huy Quân sự tỉnh Hưng Yên;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên;
- Sở Văn hóa thể thao và Du lịch tỉnh Hưng Yên;
- Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Hưng Yên;
- Sở Công thương tỉnh Hưng Yên;
- Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên;
- Ủy ban nhân dân xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên;
- Sở Y tế tỉnh Hưng Yên.

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Vinhomes (nay gọi tắt là “**Công ty Vinhomes**”) xin gửi tới các Quý Cơ quan quản lý nhà nước lời chào trân trọng!

Công ty Vinhomes được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận làm chủ đầu tư 02 Dự án: Khu đô thị sinh thái Dream City theo Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 và Khu đô thị Đại An theo Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 tại huyện Văn Giang và huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên theo địa giới hành chính mới). Các dự án cũng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt QHCT tỷ lệ xây dựng 1/500 đối với dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Quyết định: số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ xây dựng 1/500 tại các Quyết định: số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021, số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 và số 1580/QĐ-UBND ngày 27/6/2025; và phê duyệt QHCT tỷ lệ xây dựng 1/500 đối với dự án Khu đô thị Đại An tại Quyết định: số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ xây dựng 1/500 tại các Quyết định: số 1455/QĐ-UBND ngày 26/6/2021, 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.

Căn cứ vào 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; Báo cáo số 110/BC-SXD ngày 25/8/2025 của Sở Xây dựng về chủ trương điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An). Theo đó UBND tỉnh đã đồng ý chủ trương cho phép Công ty Vinhomes nghiên cứu phương án lập 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 vào Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 tại Điểm a, Khoản 2, Điều 47. Trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn như sau:

“.....

2. Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 17 của Luật này có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; tổ chức lấy ý kiến về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp theo quy định tại Điều 37 của Luật này;

“.....

Căn cứ Điều 37. Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại các Điểm a Khoản 1, Điểm a Khoản 2, Khoản 6, Khoản 8 về trách nhiệm của cơ quan, tổ chức lập quy hoạch, đối tượng, hình thức, thời gian, trình tự thủ tục lấy ý kiến quy hoạch đô thị và nông thôn như sau:

“.....

1. Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch. Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến;

“.....

2. Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;

“.....

6. Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

“.....

8. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

“.....



Trên cơ sở chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh Hưng Yên và các quy định pháp luật có liên quan. Công ty Vinhomes xin tới các Quý cơ quan quản lý nhà nước hồ sơ phương án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An để xem xét, cho ý kiến góp ý về nội dung phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, trên cơ sở đó Công ty sẽ tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Đồ án quy hoạch trên về cơ bản tuân thủ nguyên tắc không làm thay đổi tính chất, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án đã được UBND tỉnh phê duyệt. Đồ án 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 được lập điều chỉnh với mục tiêu dự án xây dựng một khu đô thị kiểu mẫu, văn minh, hiện đại, đa dạng về sản phẩm nhà ở, thương mại, dịch vụ thân thiện với môi trường... hoàn thiện hơn nữa không gian kiến trúc cảnh quan của Dự án đảm bảo hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể các công trình theo hướng hiện đại, hài hòa với các khu vực lân cận, phù hợp với định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung huyện Văn Lâm và Văn Giang (nay là xã Như Quỳnh và xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên); Điều chỉnh tổng mặt bằng sử dụng đất của các ô đất NOXH thành NOTM trong phạm vi dự án để phù hợp với nhu cầu thực tiễn của khu đô thị và khu vực lân cận trên cơ sở không thay đổi tính chất, ranh giới, chức năng sử dụng đất, định hướng phát triển chung của các Quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt.

Để có cơ sở trình cấp thẩm quyền xem xét, thẩm định đồ án 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. Bằng văn bản này, Công ty Vinhomes xin kính báo cáo các Quý cơ quan: Công An tỉnh Hưng Yên, Ban Chỉ huy Quân sự tỉnh Hưng Yên, Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên, Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên, Sở Văn hóa thể thao và Du lịch tỉnh Hưng Yên, Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Hưng Yên, Sở Công thương tỉnh Hưng Yên, Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên và Ủy ban nhân dân xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên xem xét, cho ý kiến góp ý về nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 các dự án trên để Công ty Vinhomes tổ chức triển khai các thủ tục tiếp theo.

(Cụ thể có hồ sơ đề xuất Đồ án điều chỉnh 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 gửi kèm theo)

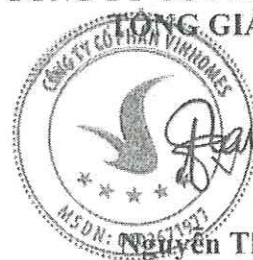
Công ty cổ phần Vinhomes rất mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các Quý cơ quan./.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh Hưng Yên (báo cáo);
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thu Hằng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NGHĨA TRỤ**

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

Số: 313 /UBND-KT

Nghĩa Trụ, ngày 26 tháng 9 năm 2025

Về việc tham gia ý kiến đối với
02 đề án 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

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes.

UBND xã Nghĩa Trụ nhận được Công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản và các tài liệu gửi kèm theo, UBND xã Nghĩa Trụ có ý kiến như sau:

1. Về nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo quy định tại Khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

*“Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch **bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.***

Khi xuất hiện điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch”.

- Để các đề xuất điều chỉnh cục bộ 2 dự án khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An đảm bảo theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, đề nghị chủ đầu tư làm rõ sự ảnh hưởng của việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, thay đổi quy mô dân số tại dự án Khu đô thị Dream City đối với các ô đất NOTM-01, NOTM-02, NOTM-03 (điều chỉnh tăng từ 8688 người lên 24.556 người tăng 15.868 người), tại dự án Khu đô thị Đại An đối với các ô đất NOTM-01, NOTM-02 (quy mô dân số tăng tại vị trí ô đất NOTM-01, NOTM-02 tăng từ 10.645 người đến 18.645 người).

2. Đối với nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City

- Về điều chỉnh giảm mật độ xây dựng tối đa từ 40% xuống còn 15,3%-17,2% (giảm số lượng công trình trên đất). Tăng tầng cao tối đa công trình từ 10 tầng lên 35 tầng.

Quá trình lập đồ án Quy hoạch phân khu E3 UBND huyện đã xin ý kiến của Sở Xây dựng, đồng thời chỉ đạo đơn vị tư vấn lập quy hoạch cập nhật chỉ tiêu quy hoạch của các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Việc đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch đối với các ô đất ở thương mại ký hiệu NOTM-01, NOTM-02, NOTM-03 thuộc các ô đất nhóm nhà ở OM-27 của đơn vị ở E3-B và ô đất nhóm nhà ở ký hiệu OM-01, OM-02, OM-03 của đơn vị ở E3-D phải đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/2/2024, Quy hoạch phân khu E3 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 19/9/2024.

- Về đề xuất điều chỉnh tăng dân số tăng từ 8688 người lên 24.556 người tăng 15.868 người:

Quy hoạch phân khu E3, đô thị Văn Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 quy định chỉ tiêu quy mô dân số đối với các đơn vị ở: E3-B đến năm 2050 là 18.393 người, E3-D đến năm 2050 là 12.335 người.

Chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh Quy mô dân số của 2 đơn vị ở lần lượt là:

+ E3-B: 23.091 người tăng 4.698 người do điều chỉnh chỉ tiêu ô đất NOXH-01 có chỉ tiêu dân số được duyệt là 1407 người sau khi điều chỉnh sang đất NOTM-01 theo đề xuất có quy mô dân số 6105 người.

+ E3-D: 23.505 người tăng 11.170 người do điều chỉnh chỉ tiêu ô đất NOXH-02, NOXH-03, NOXH-04. có chỉ tiêu dân số được duyệt là 7.281 người sau khi điều chỉnh sang đất NOTM-02, NOTM-03 theo đề xuất có quy mô dân số 18.451 người.

Với đề xuất tăng quy mô dân số trên dẫn đến quy mô dân số các đơn vị ở E3-B, E3-D vượt quá quy mô dân số của đơn vị ở theo quy chuẩn 01-2021 tại mục 2.2 Yêu cầu về đơn vị ở là 20.000 người (*Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20 000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4 000 người (đối với các đô thị miền núi là 2 800 người).*)

- Với đề xuất bỏ tuyến đường phân khu vực mặt cắt 20m phân chia giữa 2 ô đất NOXH-03, NOXH-04 gộp 2 ô đất lại thành NOTM-03, theo quy hoạch phân khu E3 đây là tuyến đường kết nối các khu chức năng với nhau, do đó việc điều chỉnh hệ thống giao thông này cần phải được cân nhắc kỹ lưỡng vì sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan và quy mô hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án QHPK E3 đã được duyệt.

3. Về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

- Nội dung đề xuất điều chỉnh: “Điều chỉnh 02 lô đất nhà ở xã hội NOXH-01, NOXH-02 thành 02 lô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01; NOTM-02) và 1 lô đất trường học liên cấp giữ nguyên chức năng đơn vị ở, không thay đổi quy mô diện tích đất và phạm vi ranh giới gộp 3 lô đất. Điều chỉnh giảm mật độ xây dựng: giảm mật độ xây dựng tối đa từ 37% xuống còn khoảng 21,8% - 26% (giảm số lượng công trình xây dựng trên mặt đất) tăng tầng cao (từ 12 tầng lên 27- 35 tầng) tăng tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất tối đa (từ 3,77 lên 5,77

lần). Tăng quy mô dân số khoảng 8000 người (từ 42.000 người lên 50.000 người) và bố trí HTXH bổ sung tại 2 lô đất NOXH-02 và HTKT-03. “

Quy hoạch phân khu đô thị E4 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 đã cập nhật chỉ tiêu quy hoạch của các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, các ô đất ở thương mại ký hiệu NOTM-02 thuộc các ô đất nhóm nhà ở OM-12 của đơn vị ở E4-B thuộc đồ án Quy hoạch phân khu E4 đang định hướng tầng cao tối đa 10 tầng; mặt khác theo thiết kế đô thị của đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 định hướng tầng cao tối đa tại khu vực này là 15 tầng. Do đó chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao từ 12 lên 35 tầng là chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị E4, Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-Ttg ngày 14/2/2023.

Ô đất NOTM-02 đề xuất điều chỉnh thuộc ô đất nhóm nhà ở OM-12 của đơn vị ở E4-B với Tổng quy mô dân số được duyệt của đơn vị ở đến 2050 là 17.561 người. Vị trí ô đất NOXH-02 đề xuất điều chỉnh có quy mô dân số được duyệt là 7.580 người, nay điều chỉnh sang nhà ở thương mại cao tầng với chỉ tiêu dân số mới 15.580 người tăng 8.000 người; quy mô dân số đơn vị ở E4-B sau điều chỉnh là 25.561 người. Với đề xuất tăng quy mô dân số trên dẫn đến quy mô dân số các đơn vị ở E4-B tăng vượt qua mức dân số tối đa quy định của đơn vị ở được quy định tại quy chuẩn 01-2021 tại mục 2.2 Yêu cầu về đơn vị ở là 20.000 người (*Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người)*); mặt khác việc điều chỉnh dẫn đến các chỉ tiêu về HTXH, Hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại đồ án quy hoạch phân khu không còn đảm bảo. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, tính toán việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch để đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040, Quy hoạch phân khu đô thị E4 và các quy định hiện hành.

UBND xã Nghĩa Trụ trân trọng phúc đáp Công ty Cổ phần Vinhomes./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên (để b/c);
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, KT

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



Nguyễn Quang Huy

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ CÔNG THƯƠNG

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

Số: 960 /SCT - QLNL

Hưng Yên, ngày 22 tháng 9 năm 2025

V/v tham gia góp ý đối với 02 Đồ án
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

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes

Ngày 19/9/2025, Sở Công Thương nhận được Công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 kèm theo hồ sơ của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An trên địa bàn xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Sau khi xem xét, nghiên cứu 02 Đồ án 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 trên địa bàn xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên, Sở Công Thương có ý kiến như sau:

- Cơ bản nhất trí với 02 Đồ án 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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên do Công ty Cổ phần Vinhomes lập.

- Đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes rà soát, tính toán điều chỉnh nhu cầu công suất cấp điện cho các khu chức năng sau khi điều chỉnh đảm bảo nhu cầu công suất theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện, QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng; đồng thời đảm bảo giả pháp an toàn theo quy định tại Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực...*Long*

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD Sở;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLNL.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Ký bởi: Sở Công thương (M)
Thời gian ký: 22/09/2025
16:36:49



Trần Văn Cường

QUẬN KHU 3
BỘ CHỈ HUY QUÂN SỰ
TỈNH HUNG YÊN
Số 150/BCH-TM

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

Hung Yên, ngày 22 tháng 9 năm 2025

V/v xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 Đề án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes.

Bộ CHQS tỉnh Hưng Yên nhận được công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 Đề án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, Thái Bình giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt; vị trí, tọa độ, hiện trạng công trình quốc phòng do Bộ CHQS tỉnh Hưng Yên và các đơn vị Quân đội đứng chân trên địa bàn quản lý, sử dụng. Qua nghiên cứu hồ sơ, tài liệu có liên quan Bộ CHQS tỉnh Hưng Yên có ý kiến như sau:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Đề án quy hoạch về cơ bản tuân thủ nguyên tắc không làm thay đổi tính chất, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của Đề án đã được UBND tỉnh phê duyệt. Tổng mặt bằng sử dụng đất của các dự án trên cơ sở không thay đổi tính chất, ranh giới, chức năng sử dụng đất, định hướng phát triển chung của các Quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt. Bộ CHQS tỉnh nhất trí với 02 Đề án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

Trên đây là nội dung tham gia ý kiến của Bộ CHQS tỉnh Hưng Yên, kính gửi Công ty cổ phần Vinhomes làm cơ sở tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TàH. H03.

KT. CHỈ HUY TRƯỞNG
PHÓ CHỈ HUY TRƯỞNG



Đại tá Đỗ Hữu Tuấn

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

Số: 1147/SGDĐT-KHTC

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

Hung Yên, ngày 25 tháng 9 năm 2025

V/v tham gia ý kiến với 02 đề án
điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ
lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream
City và Khu đô thị Đại An xã Nghĩa
Trụ và xã Như Quỳnh,
tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Giáo dục và Đào tạo nhận được Công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 Đề án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại an xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, sau khi nghiên cứu nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch, Sở Giáo dục và Đào tạo có một số ý kiến tham gia như sau:

1. Nhất trí với nội dung đề án 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 đối với các nội dung liên quan đến lĩnh vực giáo dục.

2. Đề nghị Quý Công ty tiếp tục rà soát, bổ sung, hoàn thiện các nội dung hồ sơ đảm bảo theo quy định pháp luật về quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục, định hướng phát triển giáo dục tỉnh Hưng Yên giai đoạn đến năm 2030, đồng thời đáp ứng nhu cầu tăng dân số, tổ chức liên thông các cấp học phù hợp với thực tiễn phát triển đô thị, sử dụng đất hiệu quả, không làm thay đổi tính chất, ranh giới và định hướng phát triển chung của khu vực đã được phê duyệt, đảm bảo nhu cầu học tập của người dân trong khu đô thị mới.

Trên đây là một số ý kiến tham gia của Sở Giáo dục và Đào tạo, đề nghị Công ty cổ phần Vinhomes tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.KHTC.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đặng Xuân Phong

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: 1643 /STC-DNKTTT&TN

Hưng Yên, ngày 26 tháng 9 năm 2025

V/v tham gia ý kiến điều chỉnh cục bộ quy
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô
thị sinh thái Dream City và Đồ án điều
chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Tài chính nhận được Văn bản số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc tham gia ý kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An. Trên cơ sở hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City với quy mô diện tích khoảng 445 ha (sau đây gọi là Dự án Dream City) của Công ty cổ phần Vinhomes trên địa bàn xã Long Hưng và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1065/QĐ-TTg ngày 15/9/2023; được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019; số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 và số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023. Đến thời điểm hiện tại, Nhà đầu tư đã được UBND tỉnh Hưng Yên bàn giao đất ngoài thực địa và đang thi công xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch dự án đã được phê duyệt; nhà đầu tư chưa triển khai xây dựng tại khu đất thực hiện công trình nhà ở xã hội.

Trong quá trình thực hiện dự án, Nhà đầu tư đã có đề xuất xem xét không bố trí quỹ đất xây dựng NOXH tại dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên và dự án Khu đô thị Đại An; cho phép chủ đầu tư được sử dụng quỹ đất xây dựng NOXH tại hai dự án để xây dựng nhà ở thương mại và được đóng tiền thay cho việc bố trí quỹ đất NOXH theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại các Văn bản số 2175-TB/TU ngày 17/6/2025; số 3409-CV/TU ngày 17/6/2025, số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025; đồng ý chủ trương cho Công ty được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City, Khu đô thị Đại An tại Công văn số 1204/UBND-KT1 ngày 29/8/2025.

Sở Tài chính đề nghị quý cơ quan căn cứ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở; ý kiến của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số

2078/VPCP-CN ngày 14/3/2024; Bộ Xây dựng tại Công văn số 4425/BXD-QLN ngày 03/6/2025; Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) tại Công văn số 2136/BKHĐT-GSTĐĐT ngày 25/02/2025 và các chủ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; UBND tỉnh tại các Văn bản số 2175-TB/TU ngày 17/6/2025; số 3409-CV/TU ngày 17/6/2025, số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025, cũng như các quy định khác có liên quan để rà soát, hoàn thiện đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 04/8/2020; quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2024; các quy hoạch phân khu E3 và E4 đô thị Văn Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 19/9/2024, số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 và định hướng điều chỉnh đối với các quy hoạch phân khu E3, E4 đang được thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài chính đề quý cơ quan hoàn thiện đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCDNKTĐT&TN^T.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ký bởi: SỞ TÀI CHÍNH
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN
Ngày ký: 03/08/2025 14:49:45
Vũ Ngọc Bảo

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ Y TẾ

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

Số: 1666 /SYT-KHTC

V/v tham gia ý kiến đối với 02 đồ án
điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng
tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái
Dream City và Khu đô thị Đại An tại
xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh tỉnh
Hung Yên.

Hung Yên, ngày 15 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Y tế Hưng Yên nhận được Công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh tỉnh Hưng Yên kèm theo hồ sơ.

Sau khi nghiên cứu Công văn và hồ sơ thuyết minh điều chỉnh, Sở Y tế có ý kiến như sau:

- Nhất trí với nội dung hồ sơ thuyết minh 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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh tỉnh Hưng Yên.

- Đối với công trình dịch vụ y tế phục vụ nhu cầu thiết yếu của khu dân cư: Nhà đầu tư cam kết thực hiện đầy đủ các quy chuẩn tiêu chuẩn ngành y tế và quy định của pháp luật hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Sở Y tế.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, KHTC.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Anh

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 1929 /SNNMT-QHKH
V/v tham gia ý kiến về Đồ án điều chỉnh cục
bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An

Hưng Yên, ngày 26 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA ngày 18/9/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 2 Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tham gia như sau:

Phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City làm thay đổi vị trí ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng một số thửa đất UBND tỉnh đã giao cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, số 2237/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 (đất giao thông, đất ở); phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An làm thay đổi vị trí ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng một số thửa đất UBND tỉnh đã giao cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021, số 572/QĐ-UBND ngày 14/3/2024, số 1732/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 (đất ở, đất xây dựng cơ sở giáo dục – đào tạo, đất khu vui chơi giải trí công cộng, đất công trình công cộng khác). Các phương án thay đổi vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất một số thửa đất đã xác định trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Văn Giang được duyệt UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1586/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 (do cập nhật Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An được phê duyệt tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023) và hồ sơ giao đất, cho thuê đất của Công ty Cổ phần Vinhomes.

Nghị định số 151/2025/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 đất đai quy định trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa. Pháp luật đất đai không quy định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng.

Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết được thực hiện theo Luật Đất đai, các Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. Công ty Cổ phần Vinhomes có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Đề nghị đồ án cập nhật vị trí, diện tích, ranh giới khu đất đã được giao để làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết đồng bộ, thống nhất với dữ liệu địa chính, hồ sơ đất đai và làm cơ sở thực hiện việc xác định giá đất theo Thông báo số 340/TB-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh.

Chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư thực hiện theo Điều 197 Luật Đất đai, Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Đề nghị đồ án điều chỉnh quy hoạch xác định rõ vị trí, ranh giới diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng, xác định rõ chủ đầu tư sử dụng các công trình hạ tầng để kinh doanh hay không kinh doanh dịch vụ để làm cơ sở xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Khu vực điều chỉnh có công trình ngầm, chế độ sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thực hiện theo Điều 216 Luật Đất đai; Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm.

Đối với các nội dung khác của phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes phối hợp cơ quan, đơn vị liên quan tham gia ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ, đảm bảo phù hợp chủ trương, đầu tư các dự án được chấp thuận và quy định của pháp luật về xây dựng, đô thị, nhà ở, đầu tư, pháp luật liên quan; phối hợp với các địa phương hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hồ sơ đất đai đối với diện tích còn lại thuộc các dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Khu đô thị Đại An để đầu tư đồng bộ theo chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tham gia để Công ty Cổ phần Vinhomes hoàn thiện hồ sơ, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, PGD Sở (Ô. Chính);
- Lưu: VT, QHKH.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Kiên

**BỘ CÔNG AN
CÔNG AN TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: 2593/CAT-PA04

Hưng Yên, ngày 26 tháng 9 năm 2025

V/v tham gia ý kiến thẩm định
02 Đồ án "điều chỉnh cục bộ QHCT
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
sinh thái Dream City và Khu đô thị
Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như
Quỳnh, tỉnh Hưng Yên"

Kính gửi: Công ty Cổ phần VINHOMES.

Phúc đáp Công văn số 345/2025/CV-VHM-PTDA của Công ty Cổ phần VINHOMES về việc về việc tham gia ý kiến thẩm định 02 Đồ án "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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên", Công an tỉnh xin trao đổi như sau:

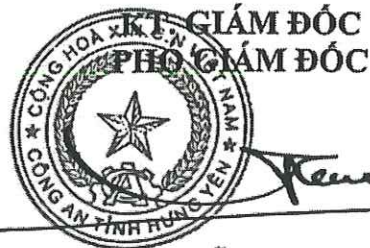
1. Công an tỉnh nhất trí với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

2. Công an tỉnh đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes tham khảo ý kiến của các sở, ngành chức năng, UBND các xã liên quan đến nội dung điều chỉnh Đồ án; đồng thời, thường xuyên phối hợp, kịp thời trao đổi thông tin với Công an tỉnh liên quan đến việc thực hiện Dự án và các vấn đề khác có liên quan để làm tốt công tác đảm bảo an ninh, trật tự.

Công an tỉnh trân trọng trao đổi./. 1

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: PA04-Đ2.



Đại tá Nguyễn Trường Lâm

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH

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

Số: 764 /SVHTTDL-QLVH
V/v ý kiến đối với 02 Đồ án 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

Hưng Yên, ngày 01 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch nhận được Công văn số 345/2025/CV-PTDA ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đối với 02 Đồ án 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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch cơ bản nhất trí với 02 Đồ án 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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên do Công ty Cổ phần Vinhomes lập.

Quá trình triển khai thực hiện Đồ án cân bố trí vị trí đất phù hợp xây dựng các thiết chế văn hóa, thể thao và khu vui chơi giải trí đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật; không làm ảnh hưởng đến các di tích lịch văn hóa (nếu có) trong khu vực và vùng phụ cận theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch trân trọng phúc đáp Công ty Cổ phần Vinhomes./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; Phó Giám đốc Sở Đ/c Hoàn;
- Lưu: VT, QLVH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Ký bởi: SỞ VĂN HÓA, THỂ THAO
VÀ DU LỊCH
Thời gian ký: 01/10/2025 16:27:29
Đào Mạnh Hoàn

Phụ lục giải trình ý kiến theo văn bản số ngày/.../2025 của

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
1	Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Trụ (Văn bản số 313/UBND-KT ngày 26/9/2025) Về nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch: - Theo quy định tại Khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau: “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch và đánh giá tác động vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đảm bảo không làm của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn. Khi xuất hiện điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chỉ tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch”. - Để các đề xuất điều chỉnh cục bộ 2 dự án khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An đảm bảo theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, đề nghị chủ	ĐVTV xin tiếp thu ý kiến và giải trình như sau: - Trên cơ sở rà soát quy hoạch đô thị sinh thái Dream City và khu đô thị Đại An, việc điều chỉnh có các điều kiện về số 5, số 7 và số 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị, căn cứ vào các nội dung đề xuất điều chỉnh của 2 đồ án: + Điều chỉnh tăng sản nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, điều chỉnh bổ sung hạ tầng phục vụ người dân do đó đáp ứng điều kiện số 5 Điều 45 phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.... + Việc điều chỉnh được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương và có điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch do đó đáp ứng các điều kiện số 7 và số 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị. (Các Thông báo số 18/TB-UBND ngày 10/01/2025 của UBND tỉnh, Báo cáo số 110/BC-SXD ngày 25/8/2025 của Sở Xây dựng...) - Bên cạnh đó các nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu đô thị sinh thái Drem City và khu đô thị Đại An đã lập, giữ nguyên các hướng tuyến giao thông, tuân thủ quy hoạch sử dụng đất và định hướng phát triển không gian của đồ án và quy hoạch cấp trên, điều chỉnh bảo đảm các chỉ tiêu theo QCVN01.2021 và không làm quá tải hạ tầng của đô thị.

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	đầu tư làm rõ sự ảnh hưởng của việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, thay đổi quy mô dân số tại dự án Khu đô thị Dream City đối với các ô đất NOTM-01, NOTM-02, NOTM-03 (điều chỉnh tăng từ 8688 người lên 24.556 người tăng 15.868 người), tại dự án Khu đô thị Đại An đối với các ô đất NOTM-01, NOTM-02 (quy mô dân số tăng tại vị trí ô đất NOTM-01, NOTM-02 tăng từ 10.645 người đến 18.645 người).	=> Do đó việc điều chỉnh quy hoạch khu đô thị sinh thái Dream City và khu đô thị Đại An phù hợp theo khoản 2 Điều 46 là điều chỉnh cục bộ QHCT. - Với các đề xuất điều chỉnh tại nội dung về thay đổi quy mô dân số tại dự án Khu đô thị Dream City đối với các ô đất NOTM-01, NOTM-02, NOTM-03 (điều chỉnh tăng từ 8.688 người lên 24.556 người, tăng 15.868 người), tại dự án Khu đô thị Đại An đối với các ô đất NOTM-01, NOTM-02 (quy mô dân số tăng tại vị trí ô đất NOTM-01, NOTM-02 tăng từ 10.645 người đến 18.645 người). Tại phương án Điều chỉnh cục bộ đã bổ sung hạ tầng đảm bảo, mặt khác phương án điều chỉnh cục bộ cũng giữ nguyên ranh giới, tổng diện tích, tuân thủ các giải pháp quy hoạch chính của của đô thị sinh thái Dream City và khu đô thị Đại An đã lập, do đó không làm thay đổi vai trò, tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, không có sự thay đổi về cơ cấu, tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch. => Vì vậy việc đề xuất điều chỉnh cục bộ 2 dự án khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An đã đảm bảo theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.
	Về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An. - Nội dung đề xuất điều chỉnh: “ Điều chỉnh 02 lô đất nhà ở xã hội NOXH-01, NOXH-02 thành 02 lô đất nhà ở thương	ĐVTV xin tiếp thu ý kiến và giải trình như sau: - Hiện nay đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị E4 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024. Để đảm bảo sự

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	mại cao tầng (NOTM-01; NOTM-02) và 1 lô đất trường học liên cấp giữ nguyên chức năng đơn vị ở, không thay đổi quy mô diện tích đất và phạm vi ranh giới gộp 3 lô đất. Điều chỉnh giảm mật độ xây dựng: giảm mật độ xây dựng tối đa từ 37% xuống còn khoảng 21,8% - 26% (giảm số lượng công trình xây dựng trên mặt đất) tăng tầng cao (từ 12 tầng lên 27- 35 tầng) tăng tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất tối đa (từ 3,77 lên 5,77 lần). Tăng quy mô dân số khoảng 8000 người (từ 42.000 người lên 50.000 người) và bố trí HTXH bổ sung tại 2 lô đất NOXH-02 và HTKT-03. “ Quy hoạch phân khu đô thị E4 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 đã cập nhật chỉ tiêu quy hoạch của các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, các ô đất ở thương mại ký hiệu NOTM-02 thuộc các ô đất nhóm nhà ở OM-12 của đơn vị ở E4-B thuộc đồ án Quy hoạch phân khu E4 đang định hướng tầng cao tối đa 10 tầng; mặt khác theo thiết kế đô thị của đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 định hướng tầng cao tối đa tại khu vực này là 15 tầng. Do đó chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao từ 12 lên 35 tầng là chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị E4, Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-Ttg	phù hợp, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch, ĐVTV đang đề xuất điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị E4, đô thị Văn Giang đồng thời với việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, cụ thể: + Đối với Ô đất NOTM-02 đề xuất điều chỉnh thuộc ô đất nhóm nhà ở OM-12 của đơn vị ở E4-B với Tổng quy mô dân số được duyệt của đơn vị ở đến 2050 là 17.561 người. Vị trí ô đất NOXH-02 đề xuất điều chỉnh có quy mô dân số được duyệt là 7.580 người, nay điều chỉnh sang nhà ở thương mại cao tầng với chỉ tiêu dân số mới 15.580 người tăng 8.000 người; quy mô dân số đơn vị ở E4-B sau điều chỉnh là 25.561 người. Với đề xuất tăng quy mô dân số trên dẫn đến quy mô dân số các đơn vị ở E4-B tăng vượt qua mức dân số tối đa quy định của đơn vị ở được quy định tại quy chuẩn 01-2021. ĐVTV đề xuất điều chỉnh ranh giới giữa 2 đơn vị ở E4-A và E4-B nhằm phân bổ lại các chỉ tiêu HTXH, HTKT, quy mô dân số đảm bảo theo quy chuẩn 01-2021. Các đơn vị ở sau điều chỉnh không làm thay đổi ranh giới, tổng diện tích và các giải pháp quy hoạch chính của Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang đã lập. + Đối với các ô đất ở thương mại ký hiệu NOTM-02 thuộc các ô đất nhóm nhà ở OM-12 của đơn vị ở E4-B thuộc đồ án Quy hoạch phân khu E4 đang định hướng tầng cao tối đa 10 tầng và đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 định hướng tầng cao tối đa tại khu vực này là 30 tầng là chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị E4,

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	ngày 14/2/2023. Ô đất NOTM-02 đề xuất điều chỉnh thuộc ô đất nhóm nhà ở OM-12 của đơn vị ở E4-B với Tổng quy mô dân số được duyệt của đơn vị ở đến 2050 là 17.561 người. Vị trí ô đất NOXH-02 đề xuất điều chỉnh có quy mô dân số được duyệt là 7.580 người, nay điều chỉnh sang nhà ở thương mại cao tầng với chỉ tiêu dân số mới 15.580 người tăng 8.000 người; quy mô dân số đơn vị ở E4-B sau điều chỉnh là 25.561 người. Với đề xuất tăng quy mô dân số trên dẫn đến quy mô dân số các đơn vị ở E4-B tăng vượt qua mốc dân số tối đa quy định của đơn vị ở được quy định tại quy chuẩn 01-2021 tại mục 2.2 Yêu cầu về đơn vị ở là 20.000 người (Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người); mặt khác việc điều chỉnh dẫn đến các chỉ tiêu về HTXH, Hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại đồ án quy hoạch phân khu không còn đảm bảo. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, tính toán việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch để đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040, Quy hoạch phân khu đô thị E4 và các quy định hiện hành.	Quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-Ttg ngày 14/2/2023. Căn cứ theo quy định tại Khoản 1, Điều 2 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính Phủ được quy định như sau: “Quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị có thể được lập mới, điều chỉnh hoặc thời với quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị và được phê duyệt trước khi phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị. Sau khi phê duyệt, quy hoạch phân khu được cập nhật, tích hợp trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ.”. Như vậy sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch hoạch phân khu E4 được phê duyệt sẽ được cập nhật, tích hợp vào trong quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040.
2	Sở công thương (văn bản số 960/SCT-QLNL ngày 22/09/2025)	
	- Cơ bản nhất trí với 02 Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Không có nội dung góp ý

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên do Công ty Cổ phần Vinhomes lập. - Đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes rà soát, tính toán điều chỉnh nhu cầu công suất cấp điện cho các khu chức năng sau khi điều chỉnh đảm bảo nhu cầu công suất theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện, QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng; đồng thời đảm bảo giải pháp an toàn theo quy định tại Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực	Nội dung góp ý được giải trình như sau: Tư vấn đã cập nhật các chỉ tiêu cấp điện theo QCVN 01:2021/BXD và đồ án Quy hoạch phân khu E4 đã được phê duyệt và tính toán lại nhu cầu công suất cấp điện cho các ô điều chỉnh tại phụ lục Bảng 6 kèm theo thuyết minh
3	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Hưng Yên (văn bản số 1306/BCH-TM ngày 23/09/2025)	Không có nội dung góp ý
	Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Đồ án quy hoạch về cơ bản tuân thủ nguyên tắc không làm thay đổi tính chất, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của Đồ án đã được UBND tỉnh phê duyệt. Tổng mặt bằng sử dụng đất của các dự án trên cơ sở không thay đổi tính chất, ranh giới, chức năng sử dụng đất, định hướng	

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	phát triển chung của các Quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt. Bộ CHQS tỉnh nhất trí với 02 Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.	
4	Sở giáo dục và đào tạo (văn bản số 1147/SGDDĐT-KHTC ngày 25/09/2025) 1. Nhất trí với nội dung đồ án 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 đối với các nội dung liên quan đến lĩnh vực giáo dục. 2. Đề nghị Quý Công ty tiếp tục rà soát, bổ sung, hoàn thiện các nội dung hồ sơ đảm bảo theo quy định pháp luật về quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục, định hướng phát triển giáo dục tỉnh Hưng Yên giai đoạn đến năm 2030, đồng thời đáp ứng nhu cầu tăng dân số, tổ chức liên thông các cấp học phù hợp với thực tiễn phát triển đô thị, sử dụng đất hiệu quả, không làm thay đổi tính chất, ranh giới và định hướng phát triển chung của khu vực đã được phê duyệt, đảm bảo nhu cầu học tập của người dân trong khu đô thị mới.	Không có nội dung góp ý
5	Sở tài chính (văn bản số 1643/STC-DNKTTT&TN ngày 26/09/2025) Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City với mô diện tích	Đồ án được lập đảm bảo tuân thủ theo các quy định pháp luật về quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục, định hướng phát triển giáo dục tỉnh Hưng Yên giai đoạn đến năm 2030, đồng thời đáp ứng nhu cầu tăng dân số, tổ chức liên thông các cấp học phù hợp với thực tiễn phát triển đô thị, sử dụng đất hiệu quả, không làm thay đổi tính chất, ranh giới và định hướng phát triển chung của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City đã được phê duyệt, đảm bảo nhu cầu học tập của người dân trong khu đô thị mới. Công ty Cổ phần Vinhomes thống nhất với ý kiến của Sở

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	khoảng 445 ha (sau đây gọi là Dự án Dream City) của Công ty cổ phần Vinhomes trên địa bàn xã Long Hưng và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1065/QĐ-TTg ngày 15/9/2023; được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 2231/QĐ-UBND ngày 04/10/2019; số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 và số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023. Đến thời điểm hiện tại, Nhà đầu tư đã được UBND tỉnh Hưng Yên bàn giao đất ngoài thực địa và đang thi công xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch dự án đã được phê duyệt; nhà đầu tư chưa triển khai xây dựng tại khu đất thực hiện công trình nhà ở xã hội. Trong quá trình thực hiện dự án, Nhà đầu tư đã có đề xuất xem xét không bố trí quỹ đất xây dựng NOXH tại dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên và dự án Khu đô thị Đại An; cho phép chủ đầu tư được sử dụng quỹ đất xây dựng NOXH tại hai dự án để xây dựng nhà ở thương mại và được đóng tiền thay cho việc bố trí quỹ đất NOXH theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và đã được Ban Thường	tài chính và cam kết phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan, cũng như thực hiện đúng các quy định khác có liên quan để hoàn thiện đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 04/8/2020; quy hoạch chung đô thị Văn Giang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/02/2024; các quy hoạch phân khu E3 và E4 đô thị văn Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 1989/QĐ-UBND ngày 19/9/2024, số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 và định hướng điều chỉnh đối với các quy hoạch phân khu E3, E4 đang được thực hiện.

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại các Văn bản số 2175-TB/TU ngày 17/6/2025; số 3409-CV/TU ngày 17/6/2025, số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025; đồng ý chủ trương cho Công ty được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City, Khu đô thị Đại An tại Công văn số 1204/UBND-KT1 ngày 29/8/2025. Sở Tài chính đề nghị quý cơ quan căn cứ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở; ý kiến của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 2078/VPCP-CN ngày 14/3/2024; Bộ Xây dựng tại Công văn số 4425/BXD-QLN ngày 03/6/2025; Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) tại Công văn số 2136/BKHĐT-GSTĐĐT ngày 25/02/2025 và các chủ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; UBND tỉnh tại các Văn bản số 2175-TB/TU ngày 17/6/2025; số 3409-CV/TU ngày 17/6/2025, số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025, cũng như các quy định khác có liên quan để rà soát, hoàn thiện đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số	

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	tỉnh đã giao cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, số 2237/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 (đất giao thông, đất ở); phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An làm thay đổi vị trí ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng một số thửa đất UBND tỉnh đã giao cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021, số 572/QĐ-UBND ngày 14/3/2024, số 1732/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 (đất ở, đất xây dựng cơ sở giáo dục – đào tạo, đất khu vui chơi giải trí công cộng, đất công trình công cộng khác). Các phương án thay đổi vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất một số thửa đất đã xác định trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Văn Giang được duyệt UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1586/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 (do cập nhật Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Khu đô thị Dream City và Khu đô thị Đại An được phê duyệt tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023) và hồ sơ giao đất, cho thuê đất của Công ty Cổ phần Vinhomes. Nghị định số 151/2025/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 đất đai	hành.

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	quy định trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa. Pháp luật đất đai không quy định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉ tiết xây dựng. Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chỉ tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chỉ tiết theo quy định điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chỉ tiết được thực hiện theo Luật Đất đai, các Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. Công ty Cổ phần Vinhomes có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Đề nghị đề án cập nhật vị trí, diện tích, ranh giới khu đất đã được giao để làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch chỉ tiết đồng bộ, thống nhất với dữ liệu địa chính, hồ sơ đất đai và làm cơ sở thực hiện	

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	việc xác định giá đất theo Thông báo số 340/TB-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh. Chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư thực hiện theo Điều 197 Luật Đất đai, Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Đề nghị đề án điều chỉnh quy hoạch xác định rõ vị trí, ranh giới diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng, xác định rõ chủ đầu tư sử dụng các công trình hạ tầng để kinh doanh hay không kinh doanh dịch vụ để làm cơ sở xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Khu vực điều chỉnh có công trình ngầm, chế độ sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thực hiện theo Điều 216 Luật Đất đai; Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm.	
	Đối với các nội dung khác của phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes phối hợp cơ quan, đơn vị liên quan tham gia ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ, đảm bảo phù hợp chủ trương đầu tư các dự án được chấp thuận và quy định của pháp luật	Công ty Cổ phần Vinhomes cam kết phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan tham gia ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ, đảm bảo phù hợp chủ trương đầu tư các dự án được chấp thuận và quy định của pháp luật về xây dựng, đô thị, nhà ở, đầu tư, pháp luật liên quan; phối hợp với các địa

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	về xây dựng, đô thị, nhà ở, đầu tư, pháp luật liên quan; phối hợp với các địa phương hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hồ sơ đất đai đối với diện tích còn lại thuộc các dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Khu đô thị Đại An để đầu tư đồng bộ theo chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.	phương hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hồ sơ đất đai đối với diện tích còn lại thuộc các dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Khu đô thị Đại An để đầu tư đồng bộ theo chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.
8	Công an tỉnh Hưng Yên (văn bản số 2593/CAT-PA04 ngày 26/09/2025)	
	1. Công an tỉnh nhất trí với nội dung 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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên.	Không có nội dung góp ý
	2. Công an tỉnh đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes tham khảo ý kiến của các sở, ngành chức năng, UBND các xã liên quan đến nội dung điều chỉnh Đồ án; đồng thời, thường xuyên phối hợp, kịp thời trao đổi thông tin với Công an tỉnh liên quan đến việc thực hiện Dự án và các vấn đề khác có liên quan để làm tốt công tác đảm bảo an ninh, trật tự.	Về nội dung lấy ý kiến các Sở, ngành chức năng, UBND các xã liên quan đến nội dung điều chỉnh quy hoạch Công ty Cổ phần Vinhomes đã có Văn bản số 345/2025/CV-VHM-PTDA gửi Các Sở, ngành liên quan và UBND các xã: Nghĩa Trụ và Như Quỳnh tham gia ý kiến đối với 02 Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Công ty Cổ phần Vinhomes cam kết phối hợp, kịp thời trao đổi thông tin với Công an tỉnh liên quan đến việc thực hiện Dự án và các vấn đề khác có liên quan để làm tốt công tác đảm bảo an ninh, trật tự.
9	Sở văn hóa, thể thao và du lịch (văn bản số 764/SVHTTDL-QLVH ngày 01/10/2025)	
	Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch cơ bản nhất trí với 02 Đồ	Không có nội dung góp ý

STT	Ý kiến các sở ngành	Giải trình, tiếp thu
	án 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 tại xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên do Công ty Cổ phần Vinhomes lập.	
	Quá trình triển khai thực hiện Đồ án cần bố trí vị trí đất phù hợp xây dựng các thiết chế văn hóa, thể thao và khu vui chơi giải trí đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật; không làm ảnh hưởng đến các di tích lịch văn hóa (nếu có) trong khu vực và vùng phụ cận theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các văn bản hướng dẫn thi hành.	Công ty Cổ phần Vinhomes cam kết phối hợp, kịp thời trao đổi thông tin với Sở văn hóa, thể thao và du lịch liên quan đến việc thực hiện Dự án và các vấn đề khác có liên quan để làm tốt công tác đảm bảo theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các văn bản hướng dẫn thi hành.

BẢN VẼ THU NHỎ

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HUNG YÊN

VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ



KÝ HIỆU:
RANH GIỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
ĐƯỜNG GIAO THÔNG
ĐẤT CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
(THƯỜNG MẠI, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG,
VĂN HÓA, THƯ VIỆN, TDTT, TÀI CHÍNH,
NGÂN HÀNG...)
ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở
ĐẤT TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
ĐẤT Ở CHUNG CƯ CAO TẦNG
ĐẤT Ở LIỀN KÈ

ĐẤT Ở BIỆT THỰ
ĐẤT NHÀ Ở THƯỜNG MẠI CAO TẦNG
ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
ĐẤT MẶT NƯỚC, HỒ CẢNH QUAN

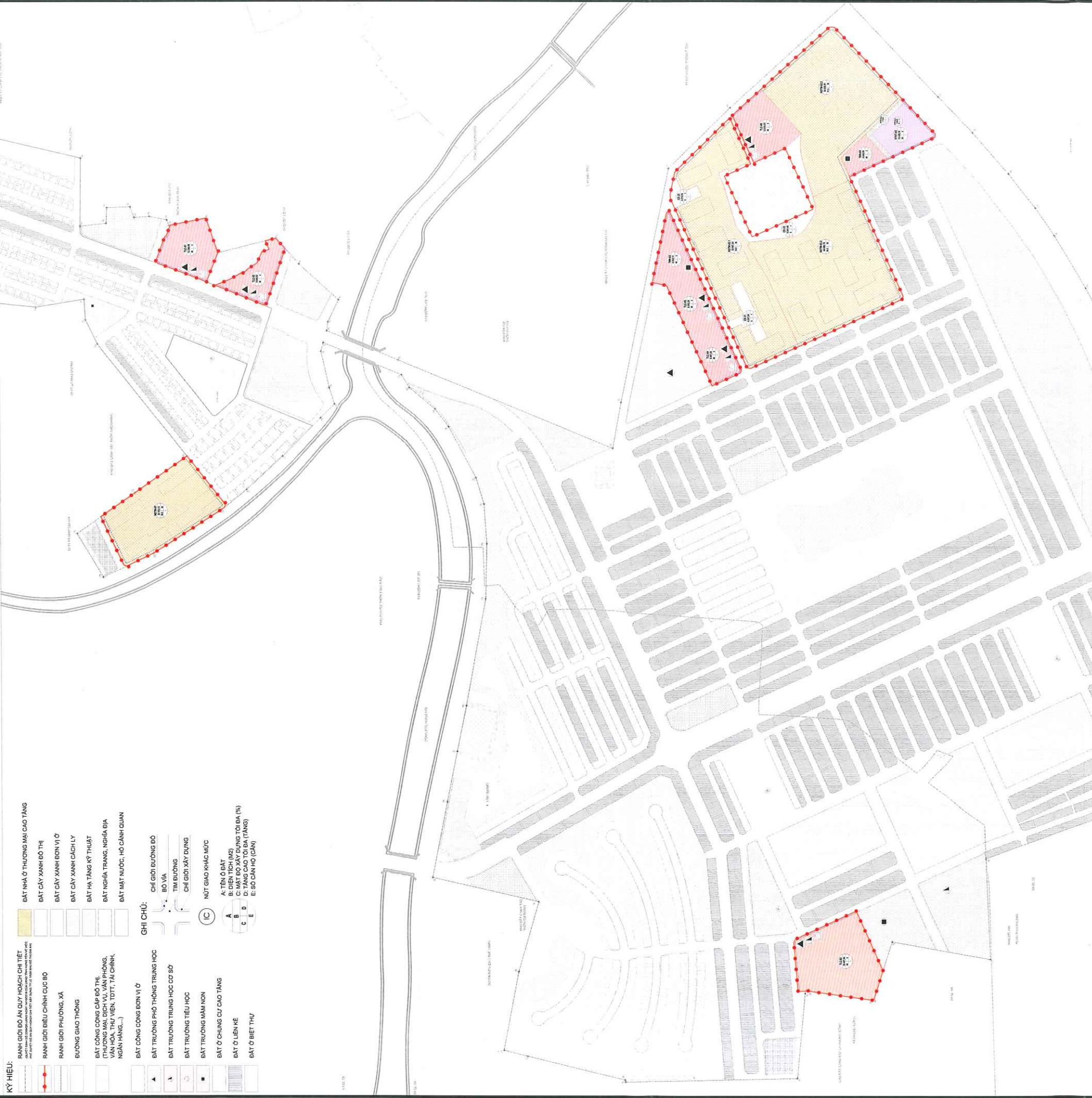
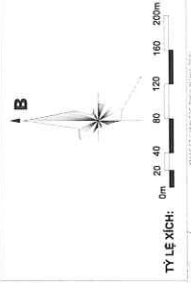
GHI CHÚ:
CHỈ GIỚI BƯỞNG ĐỎ
BỎ VÀ
TM ĐƯỜNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
(C)
A: TÊN Ồ ĐẤT

PHẠM VI RANH GIỚI:
KHU VỰC NGHIÊN CỨU, ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT THUỘC Ồ ĐẤT QUY HOẠCH NOTM-01, TH-01 VÀ THCS-01 NĂM 2011 VÀ 2012, KHU VỰC NGHIÊN CỨU, ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT THUỘC Ồ ĐẤT QUY HOẠCH TH-02, TH-03, THCS-03, NOTM-02 VÀ HTKT-03 PHÍA NAM SÔNG BẮC HƯNG HẢI, KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN, RANH GIỚI CỤ THỂ NHƯ SAU:
- VI TRÍ SỐ 1: Ồ ĐẤT QUY HOẠCH NOTM-01, RANH GIỚI CỤ THỂ NHƯ SAU:
+ PHÍA ĐÔNG BẮC GIÁP: ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ ĐẤT CẢNH TẮC XÃ NHỰ QUỲNH;
+ PHÍA TÂY NAM GIÁP: ĐẤT QUY HOẠCH KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT;
+ PHÍA TÂY BẮC GIÁP: ĐẤT QUY HOẠCH KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT;
+ PHÍA ĐÔNG NAM GIÁP: ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở;
+ PHÍA BẮC GIÁP: KHU VỰC CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở;
+ PHÍA ĐÔNG GIÁP: KHU VỰC DÂN CƯ HIỆN TRẠNG THÔN NGHĨA TRỤ;
+ PHÍA TÂY GIÁP: KHU NHÀ Ở LIỀN KÈ CỦA KHU ĐÔ THỊ;
+ PHÍA NAM GIÁP: KHU VỰC TRƯỜNG HỌC CỦA KHU ĐÔ THỊ;
- VI TRÍ SỐ 4: Ồ ĐẤT QUY HOẠCH TH-02, RANH GIỚI CỤ THỂ NHƯ SAU:
+ PHÍA BẮC GIÁP: KHU NHÀ Ở LIỀN KÈ CỦA KHU ĐÔ THỊ;
+ PHÍA ĐÔNG GIÁP: KHU NHÀ Ở LIỀN KÈ CỦA KHU ĐÔ THỊ;
+ PHÍA TÂY GIÁP: KHU NHÀ Ở LIỀN KÈ CỦA KHU ĐÔ THỊ;
+ PHÍA NAM GIÁP: KHU VỰC TRƯỜNG HỌC CỦA KHU ĐÔ THỊ;
- VI TRÍ SỐ 5 VÀ 6: CÁC Ồ ĐẤT QUY HOẠCH: TH-03, TH-03, THCS-03, NOTM-03 VÀ HTKT-03, RANH GIỚI CỤ THỂ NHƯ SAU:
+ PHÍA BẮC GIÁP: ĐẤT GIAO DỤC KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN VÀ ĐẤT CẢNH TẮC THÔN ĐẠI TÀI, XÃ NGHĨA TRỤ;
+ PHÍA ĐÔNG GIÁP: KHU DÂN CƯ THÔN LÊ CAO, XÃ NGHĨA TRỤ;
+ PHÍA TÂY GIÁP: KHU NHÀ Ở LIỀN KÈ KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN;
+ PHÍA NAM GIÁP: KHU VỰC CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở VÀ KHU NHÀ Ở LIỀN KÈ KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN;
- QUY MÔ ĐẤT ĐAI: KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN KHÓANG 50.000 NGƯỜI (TÁNG 8.000 NGƯỜI) SƠ VỚI DẪN SƠ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 2288/QĐ-UBND NGÀY 14/10/2019 CỦA UBND TỈNH HUNG YÊN LÀ KHÓANG 42.000 NGƯỜI).

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



(SƠ SÁNH VỚI ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUYẾT CHỈ TIẾT ĐÃ THỰC TẬP TẠI CÁC QUẬN ĐÌNH SỐ 1455/00-JUBND NGÀY 24/6/2021, 1362/00-JUBND NGÀY 29/6/2023, 2720/00-JUBND NGÀY 10/12/2024, 1579/00-JUBND NGÀY 27/5/2025)

STT	Chức năng	Phương án xử lý đất đai theo UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 24/05/2021, số 132/QĐ-UBND ngày 23/02/2023, số 272/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và số 1579/QĐ-UBND ngày 27/05/2025 (1)							So sánh diện tích (hà)
		Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	MEXD (ha) (lần)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MEXD (ha) (lần)	
1	Đất dân dụng văn phòng, công nghiệp	60,84	2.044.197,97	-	-	2.043.047,96	60,70	-	4.849,39
1.1	Đất công nghiệp chung cư, dịch vụ công nghiệp	5,87	188.595,14	5	1,5	184.214,41	5,27	4,3	17.602,85
a	Đất ở	1,55	45.978,79	1,55	5	45.978,79	1,55	5	-
b	Đất trồng rừng công nghiệp	4,12	121.079,35	4,12	4	121.079,35	4,12	4	17.650,00
c	Đất trồng rừng phòng hộ	1,06	31.104,12	1,06	3	31.104,12	1,06	3	4.849,39
1.2	Đất rừng phòng hộ (tổng 2)	1,64	45.158,31	1,64	3	45.158,31	1,64	3	48.159,31
1.3	Đất rừng đặc dụng (tổng 2)	1,43	41.515,92	1,43	4	41.515,92	1,43	4	17.332,39
1.4	Đất rừng sản xuất (tổng 2)	-	-	-	1,6	24.483,60	0,83	4	40
1.5	Đất trồng cây lâu năm (tổng 2)	-	-	-	4	76.307,64	2,65	5	40
1.6	Đất trống	-	-	-	-	-	-	-	78.307,64
1.7	Đất chưa sử dụng	4,33	127.306,79	4,33	5	127.306,79	4,33	5	16.022,85
1.8	Đất kiến trúc	29,72	1.167.886,51	29,72	-	1.167.886,51	29,72	-	29.872,85
a	Đất ở - nhà biệt thự	10,92	312.240,22	10,92	4	312.240,22	10,92	4	60.78
b	Đất ở - nhà liền kề	17,36	510.191,26	17,36	5	510.191,26	17,36	5	78.100
c	Đất ở - chung cư cao cấp	3,62	112.284,67	3,62	28	35	112.284,67	3,62	28
d	Đất ở - chung cư cao cấp (tổng 2)	21,1	233.026,22	21,1	3,8	233.026,22	21,1	3,8	35
1.9	Đất nông nghiệp	19,82	592.534,67	19,82	-	592.534,67	19,82	-	-28.812,86
1.10	Đất rừng phòng hộ	30,46	896.402,03	30,46	-	896.402,03	30,30	-	-
1.11	Đất rừng đặc dụng	9,47	277.979,51	9,47	2,8	277.979,51	9,47	30	49
1.12	Đất công nghiệp chung cư, dịch vụ, thương mại	8,42	247.869,28	8,42	30	247.869,28	8,42	30	49
1.13	Đất công nghiệp chung cư, dịch vụ, thương mại (tổng 2)	1,05	30.910,83	1,05	4	30.910,83	1,05	4	1,6
2	Đất nông nghiệp chung cư (cấp 3)	10,36	304.516,53	10,36	5	304.516,53	10,36	1	5
2.1	Đất công nghiệp chung cư	0,14	4.013,21	0,14	-	4.013,21	0,14	-	-
2.2	Đất cây xanh công nghiệp	8,99	252.116,00	8,99	-	252.116,00	8,99	-	-
2.3	Đất rừng phòng hộ	3,36	98.788,00	3,36	-	98.788,00	3,36	-	-
2.4	Đất rừng đặc dụng	20,49	27.519,78	20,49	0,4	27.519,78	20,49	0,4	-
2.5	Đất rừng sản xuất	0,99	28.554,00	0,99	-	28.554,00	0,99	-	-
2.6	Đất trồng cây lâu năm	100,00	2.939.600,00	100,00	-	2.939.600,00	100,00	-	-
Tổng diện tích		42,000	-	-	-	-	50,000	-	8,000
Diện tích đất An		-	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

QH-02

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



KÝ HIỆU:
RANH GIỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
RANH GIỚI HUYỆN
RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
ĐƯỜNG GIAO THÔNG
CÔNG TRÌNH
THÂM CỎ
SÂN VƯỜN
SÂN VƯỜN
NÚT GIAO KHÁC MỨC
IC

- GHI CHÚ:
- 01 NHÀ Ở THƯỜNG MẠI
 - 02 CẢNH QUAN, SÂN VƯỜN
 - 03 TRƯỜNG LIÊN CẤP
 - 04 TRƯỜNG MẦM NON
 - 05 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ
BỘ VĨA
TÌM ĐƯỜNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN Ở BƯỚC QUY
HOẠCH MỨC BỐ LẠM RÕ Y ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC
CẢNH QUAN, ĐỊNH HƯỚNG HÌNH KHỐI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, CHỈ
GIỚI XÂY DỰNG, HƯỚNG TIẾP CÁN CÔNG TRÌNH, SỐ LƯỢNG, CÔNG
NĂNG VÀ ĐỊNH VỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SẼ ĐƯỢC THỰC HIỆN CỤ
THỂ Ở GIAI ĐOẠN SAU VÀ BƯỚC LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG
TRÌNH XÂY DỰNG CỤ THỂ SẼ ĐƯỢC THỰC HIỆN CỤ THỂ Ở GIAI ĐOẠN
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG, CỤ THỂ
NHƯ: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG, KHOẢNG LUI, TẦNG
CAO, CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, QUY ĐỊNH HÌNH THỨC KIẾN
TRÚC (NEU CÓ).



QH-03

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRƯ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN
BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
(MINH HỌA KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ)

PHỐI CẢNH MINH HỌA KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ PHÍA NAM SÔNG BẮC HƯNG HẢI



PHỐI CẢNH MINH HỌA KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ PHÍA BẮC SÔNG BẮC HƯNG HẢI



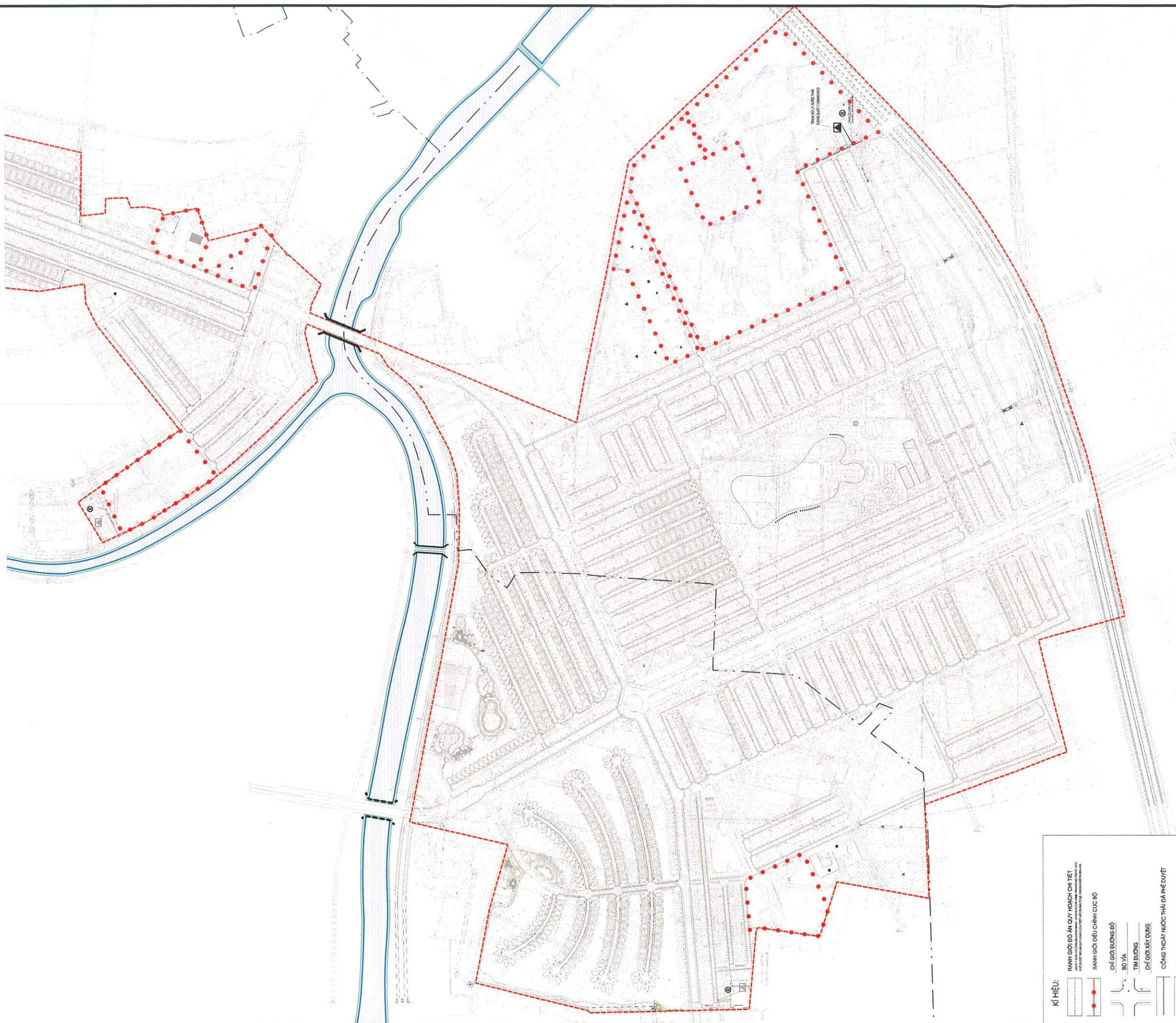
MINH HỌA KHÔNG GIAN TIỀN (CH NỘI KHU



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HUNG YÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

TỶ LỆ XÍCH: 0m 20 40 80 120 160 200m



KÍ HIỆU:

RANH GIỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
ĐIỂM 1: ĐIỂM CHẤM ĐÓNG BÊN TRÊN CÁC ĐƯỜNG LƯỚI
ĐIỂM 2: ĐIỂM CHẤM ĐÓNG BÊN DƯỚI CÁC ĐƯỜNG LƯỚI

RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ

BỜ VÍA

TÊN ĐƯỜNG

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI ĐÃ PHÊ DUYỆT

CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI THIẾT KẾ

ĐƯỜNG CÔNG CỐ ÁP LỰC

CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA

TRẠNG XỬ LÝ

GA NƯỚC THẢI

ĐIỂM TẬP KẾT RÁC

CAO ĐỘ MẶT ĐẤT

CAO ĐỘ ĐÁY CÔNG

0300-0,33% < 43,5

ĐƯỜNG LƯỚI ĐỎ ĐÓNG-CHỈ DẪN CÔNG

HƯỚNG THOÁT NƯỚC

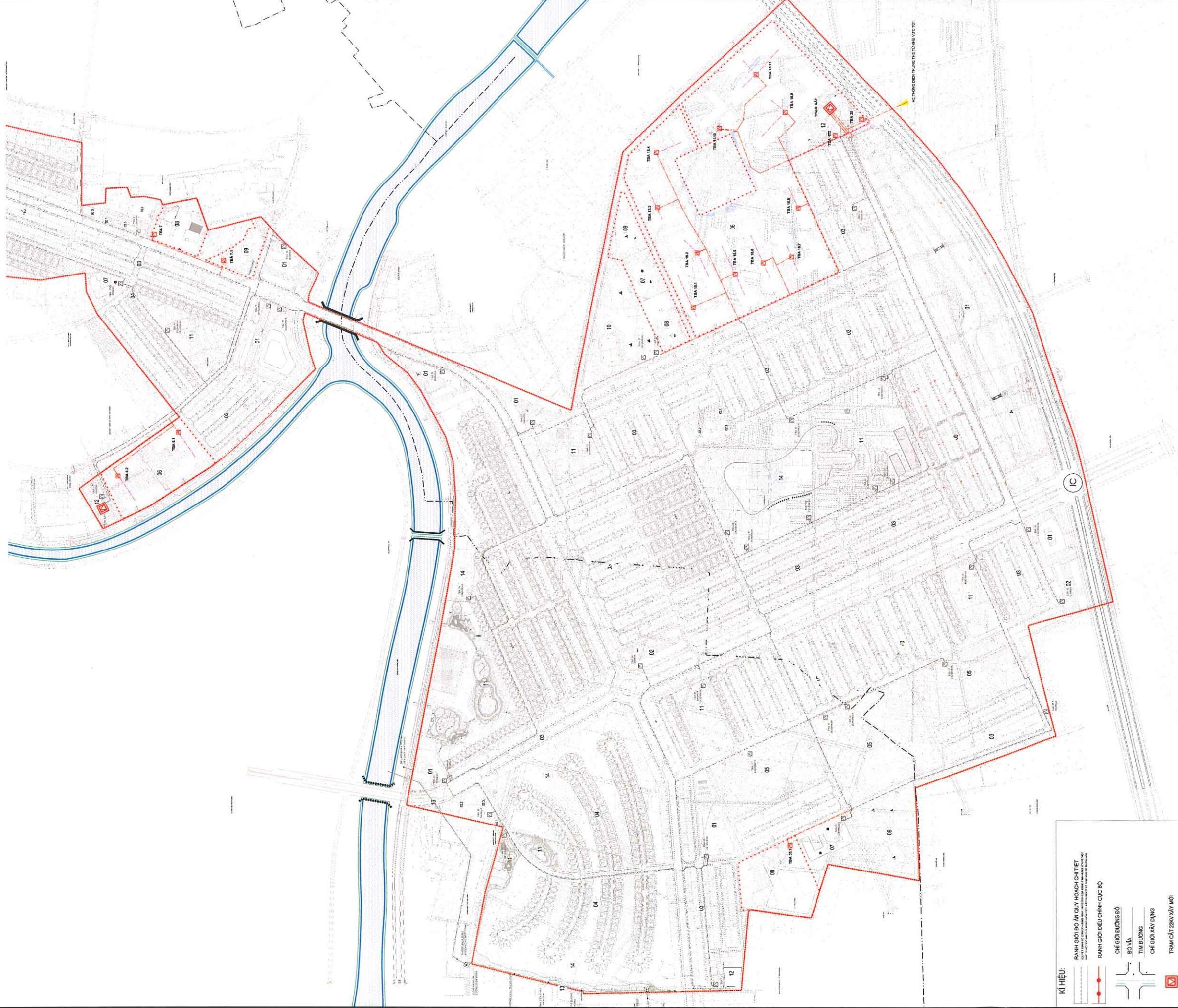
Ả A1 KÝ HIỆU MẶT CẮT NGANG



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHỰ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

TỶ LỆ KHU: 0m 20 40 80 120 160 200m



KÍ HIỆU:

RANH GIỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

CHẾ GIỚI DƯỚI ĐỒ

BỘ VĨA

TÊN ĐƯỜNG

CHẾ GIỚI XÂY DỰNG

TRẠM CẮT 22KV XÂY MỚI

TRẠM BIẾN ÁP 220KV XÂY MỚI

CÁC TRẠM BIẾN ÁP ĐƯỢC NGUYÊN CỬU DƯỚI

TÀNG BÀN CÔNG TRÌNH BỀ BÀN BẢO MẬT QUANG ĐÔ THỊ

ĐƯỢC CỤ THỂ TRONG CÁC BÀN ĐOẠN TIẾP THEO

CẤP ĐIỆN CAO THẾ 110KV TRÊN KHÔNG

CẤP ĐIỆN CAO THẾ 110KV ĐI NGẦM

CẤP ĐIỆN TRUNG THẾ 22KV

CẤP ĐIỆN HẠ THẾ 0.4KV

TỦ ĐIỆN SINH HOẠT

KÝ HIỆU MẶT CẮT NGANG

CẤP ĐIỆN 110KV HẸN TRĂNG

CẤP ĐIỆN 33KV NẮN CHÍNH HOÀN TRÁ

