

Số: 4707SXD-QHKT&PTĐT

Hưng Yên, ngày 27 tháng 8 năm 2026

V/v tham gia ý kiến điều chỉnh Quy
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
mới trên địa bàn phường Nhân Hòa
(nay thuộc phường Mỹ Hào)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hào

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 2129/UBND-KT,HT&ĐT ngày 10/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hào về việc xin ý kiến nội dung đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào. Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản và hồ sơ gửi kèm, căn cứ quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định khác có liên quan, Sở Xây dựng tham gia ý kiến như sau:

1. Nội dung đề nghị điều chỉnh quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 19/8/2011 và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 533/QĐ-UBND ngày 12/02/2018, số 2604/QĐ-UBND ngày 06/11/2020, số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021.

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 171.980,0 m² thuộc địa bàn phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

+ Quy mô dân số dự báo khoảng 5.852 người.

- Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch gửi kèm Văn bản số Văn bản số 2129/UBND-KT,HT&ĐT ngày 10/8/2026, cụ thể:

+ Điều chỉnh chỉ giới phần ngầm công trình tại lô đất ở hỗn hợp cao tầng ký hiệu HH tại các phía Bắc, Nam, Đông từ 6,0 m thành 0,0 m (phía Tây lô đất không thay đổi khoảng lùi phần ngầm công trình là 6,0 m).

+ Điều chỉnh vị trí đặt trạm xử lý nước thải đặt tại lô đất ở hỗn hợp cao tầng ký hiệu HH sang vị trí ô đất cây xanh ký hiệu CX-01.

* Lý do điều chỉnh: Để tăng diện tích chỗ đỗ xe và các hạng mục kỹ thuật khác tại phần ngầm công trình nhà ở cao tầng và điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải để đảm bảo quỹ đất xây dựng trạm, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn và Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại dự án.

Các nội dung khác không thay đổi so với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 19/8/2011 và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 533/QĐ-UBND ngày 12/02/2018, số 2604/QĐ-UBND ngày 06/11/2020, số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng cơ bản thống nhất nội dung điều chỉnh tại hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa gửi kèm theo Văn bản số 2129/UBND-KT,HT&ĐT ngày 10/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hòa.

Đề nghị Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hòa rà soát, chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa với một số nội dung sau:

- Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hòa căn cứ quy định tại Điều 45, Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, xác định điều kiện điều chỉnh quy hoạch và loại hình điều chỉnh để quyết định việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

- Tại hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đề nghị cập nhật phù hợp theo địa giới hành chính hiện hành.

- Tên bản vẽ quy hoạch đề nghị thể hiện theo quy định tại 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 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch tại mục 1.2 “Căn cứ lập quy hoạch” (trang 3-4) sử dụng các căn cứ hết hiệu lực hoặc không tác động hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn gồm: Luật quy hoạch số 112/2020/QH15, Luật số 35/2018/QH14; các Nghị định: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015, số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019, số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 29/11/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đề nghị rà soát áp dụng căn cứ phù hợp quy định hiện hành.

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đề nghị đính kèm đầy đủ các văn bản pháp lý có liên quan.

- Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ trình tự theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Công ty cổ phần Yên Sơn có trách nhiệm lấy ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch bảo đảm quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; các ý kiến tham gia phải được tổng hợp, tiếp thu giải trình, hoàn

