

Số: 750/QĐ-UBND

Mỹ Hào, ngày 21 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Mỹ Hào**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MỸ Hào

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3166/QĐ-UBND ngày 07/12/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã Nhân Hòa;

Căn cứ Thông báo số 171/TB-UBND ngày 23/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh tên dự án của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đầu tư Thăng Long;

Căn cứ Công văn số 1241/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Mỹ Hào;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 33/BC-KT,HT&ĐT ngày 10/4/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Mỹ Hào;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 160/TTr-KTHT&ĐT ngày 21/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Mỹ Hào với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Mỹ Hào.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đầu tư Thăng Long.

3. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm cập nhật một số nội dung kỹ thuật cho phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện thực tế triển khai dự án, bảo đảm tính khả thi trong đầu tư xây dựng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu bảo vệ môi trường; nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng sử dụng đất, quy mô, phạm vi ranh giới tổng thể khu đất và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án đã được phê duyệt.

4. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

a) Mục tiêu:

Điều chỉnh cục bộ một số nội dung của đồ án nhằm bảo đảm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện thực tế triển khai dự án; nâng cao tính khả thi, hiệu quả sử dụng đất và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; đồng thời không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô, phạm vi ranh giới tổng thể khu đất và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án đã được phê duyệt.

b) Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

Tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ về không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật; không làm quá tải hạ tầng khu vực; phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan; bảo đảm yêu cầu về môi trường, phòng cháy chữa cháy và kết nối hạ tầng trong quá trình thực hiện.



5. Vị trí, phạm vi, quy mô

Khu vực điều chỉnh cục bộ nằm trong phạm vi Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Mỹ Hào theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3166/QĐ-UBND ngày 07/12/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên. Nội dung điều chỉnh tập trung tại khu đất chung cư cao tầng ký hiệu CC ở phía Bắc dự án; vị trí đầu nối cấp điện tại khu vực phía Bắc ranh giới dự án; vị trí đầu nối cấp nước tại khu vực phía Đông Bắc ranh giới dự án; và khu vực bố trí trạm xử lý nước thải ngầm trong khuôn viên cây xanh phía Bắc dự án. Phạm vi, ranh giới, quy mô các khu vực điều chỉnh cục bộ nêu trên được xác định cụ thể theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo Quyết định này. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định này là bộ phận không tách rời của Quyết định.

6. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

a. Điều chỉnh khoảng lùi, chỉ giới xây dựng:

- Điều chỉnh khoảng lùi công trình đối với ô đất chung cư cao tầng ký hiệu CC là 06 m so với chỉ giới đường đỏ, phù hợp với QCVN 01:2021/BXD.
- Bổ sung 01 tầng hầm tại ô đất chung cư CC phục vụ đỗ xe; chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng chỉ giới đường đỏ.
- Chỉ giới xây dựng đối với các lô nhà ở liền kề trùng chỉ giới đường đỏ và thực hiện theo quy định của QCVN 01:2021/BXD.

b. Điều chỉnh điểm đầu nối cấp điện:

Điều chỉnh điểm đầu nối cấp điện từ phía Nam khu vực dự án sang đầu nối với tuyến cáp ngầm 35kV tại vị trí cột số 5, nhánh Tiểu đoàn 63, lộ 371-E28.5, bảo đảm phù hợp với phương án cấp điện và thỏa thuận của đơn vị quản lý điện lực.

c. Điều chỉnh điểm đầu nối cấp nước:

Điều chỉnh điểm đầu nối cấp nước từ phía Nam khu vực dự án sang đầu nối với tuyến ống cấp nước phân phối DN160 thuộc Nhà máy nước Nhân Hòa tại khu vực phía Đông Bắc dự án, bảo đảm phù hợp với hiện trạng và phương án cấp nước khu vực.

d. Điều chỉnh thoát nước thải:

Bổ sung trạm xử lý nước thải ngầm công suất khoảng 270 m³/ngày đêm tại khuôn viên cây xanh phía Bắc khu vực dự án. Nước thải sau xử lý đạt quy

chuẩn môi trường theo quy định trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực (chi tiết theo hồ sơ bản vẽ kèm theo).

đ. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc, khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng được điều chỉnh bảo đảm phù hợp QCVN 01:2021/BXD và nội dung điều chỉnh cục bộ được phê duyệt.

Việc tổ chức giao thông, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các hạ tầng khác phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định.

7. Sự phù hợp và các nội dung khác:

Nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và các quy định hiện hành; không làm thay đổi tính chất, chức năng sử dụng đất, quy mô, phạm vi ranh giới tổng thể khu đất và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án.

Các nội dung khác được giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định 3166/QĐ-UBND đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt ngày 07/12/2017.

Điều 2. Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Hưng Hải và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đầu tư Thăng Long có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch theo quy định. Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ, số liệu, tài liệu và các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

- Quản lý ranh giới thực hiện dự án. Cập nhật đầy đủ các nội dung điều chỉnh cục bộ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; quản lý, lưu trữ, cung cấp hồ sơ quy hoạch, bao gồm cả hồ sơ điện tử, theo quy định; trong quá trình triển khai, trường hợp phát sinh nội dung cần điều chỉnh, bổ sung thì thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo kết nối hài hòa, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh môi trường, nâng cao kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Rà soát, tính toán, bảo đảm quy mô dân số, nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các điều kiện kỹ thuật khác phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, không làm quá tải hệ thống hạ tầng khu vực.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt theo quy định pháp luật. Theo chức năng, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đồ án Quy hoạch dự án tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Chủ đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (để b/cáo);
- TT Đảng ủy (để b/cáo);
- TT HĐND phường (để b/cáo);
- Lãnh đạo UBND phường
- Lưu: VT; KT, HT & DT



Nguyễn Minh Tuấn