

Số: 1673/QĐ-UBND

Mỹ Hào, ngày 06 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ 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**
(Điều chỉnh cục bộ ô đất HH và ô đất CX-01)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MỸ HÀO

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 35/2026/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

Căn cứ Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án;

Căn cứ Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

Căn cứ Công văn số 3297/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 4707/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc 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);

Căn cứ Báo cáo số 40/BC-YS ngày 09 tháng 9 năm 2026 của Công ty Cổ phần Yên Sơn về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào (nay thuộc phường Mỹ Hào);

Căn cứ Thông báo số 04/TB-HĐTĐ ngày 14/9/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND phường Mỹ Hào;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 135/BC-KT,HT&ĐT ngày 28/9/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về kết quả thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào (nay thuộc phường Mỹ Hào);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 630/TTr-KT,HT&ĐT ngày 06/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào (Điều chỉnh cục bộ ô đất HH và ô đất CX-01) với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên nội dung điều chỉnh: 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 Hoà, thị xã Mỹ Hào (Điều chỉnh cục bộ ô đất HH và ô đất CX-01) .

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Yên Sơn.

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

Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào (nay thuộc phường Mỹ Hào), một số nội dung của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên phát sinh nhu cầu điều chỉnh để phù hợp với điều kiện thực tế triển khai dự án, bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Đối với ô đất ký hiệu HH, việc điều chỉnh chỉ giới xây dựng công trình ngầm tại các phía Bắc, Nam và Đông từ 6,0 m về 0,0 m nhằm khai thác hợp lý không gian ngầm, tăng diện tích bố trí chỗ đỗ xe và các hạng mục kỹ thuật phục vụ công trình; đồng thời giữ nguyên số tầng ngầm và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc khác không thuộc phạm vi điều chỉnh.

Đối với hệ thống thoát nước thải, theo yêu cầu triển khai công trình và Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên, vị trí Trạm xử lý nước thải công suất 1.000 m³/ngày đêm tại ô đất HH không còn phù hợp về quỹ đất bố trí. Vì vậy, việc điều chỉnh vị trí Trạm xử lý nước thải sang vị trí thuộc ô đất ký hiệu CX-01 là cần thiết để bảo đảm điều kiện bố trí công trình, yêu cầu về công nghệ, khoảng cách xây dựng, bảo vệ môi trường và thuận lợi cho quá trình quản lý, vận hành; đồng thời giữ nguyên công suất và điểm đầu nối thoát nước thải theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Việc điều chỉnh chỉ thực hiện đối với các nội dung cục bộ nêu trên, không làm thay đổi phạm vi, quy mô tổng thể, quy mô dân số và định hướng phát triển chính của đồ án. Việc bố trí Trạm xử lý nước thải tại ô đất CX-01 phải bảo đảm các yêu cầu đối với chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu cây xanh và các chỉ tiêu quy hoạch có liên quan theo quy hoạch được phê duyệt và quy định hiện hành.

4. Phạm vi điều chỉnh cục bộ

Phạm vi điều chỉnh cục bộ gồm:

a) Phần chỉ giới xây dựng công trình ngầm thuộc ô đất hỗn hợp cao tầng ký hiệu HH;

b) Vị trí bố trí Trạm xử lý nước thải tại ô đất ký hiệu CX-01.

Vị trí, phạm vi cụ thể của các nội dung điều chỉnh được xác định theo hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ được duyệt.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh chỉ giới xây dựng công trình ngầm tại ô đất ký hiệu HH

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Hưng Yên, chỉ giới xây dựng công trình ngầm tại ô đất ký hiệu HH là 6,0 m. Điều chỉnh cụ thể như sau:

- Phía Bắc: điều chỉnh chỉ giới xây dựng công trình ngầm từ 6,0 m thành 0,0 m, trùng với ranh giới ô đất;

- Phía Nam: điều chỉnh chỉ giới xây dựng công trình ngầm từ 6,0 m thành 0,0 m, trùng với ranh giới ô đất;

- Phía Đông: điều chỉnh chỉ giới xây dựng công trình ngầm từ 6,0 m thành 0,0 m, trùng với ranh giới ô đất;

- Phía Tây: giữ nguyên chỉ giới xây dựng công trình ngầm 6,0 m.

Các chỉ tiêu liên quan đến công trình ngầm tại ô đất HH được điều chỉnh như sau:

Nội dung	Quy hoạch đã được phê duyệt	Sau điều chỉnh
Số tầng ngầm	02 tầng	02 tầng
Diện tích xây dựng tầng hầm	8.775,51 m ²	10.498,51 m ²
Tổng diện tích sàn tầng hầm	17.551,02 m ²	20.997,02 m ²
Phần diện tích sàn tầng hầm tăng thêm	-	3.446,00 m ²

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc khác của ô đất HH không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên được giữ nguyên theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Điều chỉnh vị trí bố trí Trạm xử lý nước thải

Điều chỉnh vị trí bố trí Trạm xử lý nước thải công suất 1.000 m³/ngày đêm từ ô đất ký hiệu HH sang vị trí thuộc ô đất ký hiệu CX-01.

Giữ nguyên công suất Trạm xử lý nước thải và điểm đầu nối thoát nước thải theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Vị trí, phạm vi, ranh giới và diện tích bố trí Trạm xử lý nước thải tại ô đất CX-01 được xác định theo hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ được cơ quan thẩm định đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định này.

Việc bố trí Trạm xử lý nước thải phải bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; yêu cầu về bảo vệ môi trường, khoảng cách an toàn, phòng cháy và chữa cháy, đầu nối và vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các quy định pháp luật có liên quan.

6. Các nội dung khác

Ngoài các nội dung điều chỉnh cục bộ quy định tại khoản 5 Điều này, các nội dung khác của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 và các nội dung điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước đây tiếp tục được giữ nguyên và thực hiện theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Yên Sơn:

a) 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;

b) Cập nhật đầy đủ nội dung điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Quyết định này vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; quản lý, lưu trữ và cung cấp hồ sơ theo quy định;

c) Phối hợp với UBND phường Mỹ Hào, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định;

d) Trong quá trình lập dự án, thiết kế và triển khai xây dựng Trạm xử lý nước thải tại ô đất CX-01, phải rà soát, xác định cụ thể vị trí, phạm vi, diện tích chiếm đất, phần công trình nổi, phần công trình ngầm, hạng mục phụ trợ, đường tiếp cận và hành lang kỹ thuật có liên quan; bảo đảm công suất, công nghệ xử lý, yêu cầu về bảo vệ môi trường, khoảng cách an toàn, phòng cháy và chữa cháy, vận hành, bảo trì và khả năng tiếp cận công trình;

đ) Việc bố trí Trạm xử lý nước thải tại ô đất CX-01 phải bảo đảm không làm giảm chỉ tiêu diện tích cây xanh của toàn dự án so với yêu cầu của quy hoạch được phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trường hợp quá trình lập thiết kế xác định việc bố trí công trình làm thay đổi chức năng sử dụng đất, diện tích đất cây xanh, chỉ tiêu cây xanh, mật độ xây dựng hoặc các chỉ tiêu quy hoạch khác được phê duyệt thì Chủ đầu tư phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền, thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định trước khi triển khai xây dựng;

e) Rà soát sự phù hợp của vị trí, công nghệ và các thông số của Trạm xử lý nước thải với hồ sơ môi trường được phê duyệt;

g) Đối với công trình ngầm tại ô đất HH, việc thiết kế và xây dựng phải bảo đảm không xâm phạm ranh giới sử dụng đất, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật; không ảnh hưởng đến hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và công trình ngầm hiện có; bảo đảm an toàn kết cấu, giao thông, phòng cháy và chữa cháy, thoát nạn, vận hành và bảo trì;

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có 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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. 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;
- UBND tỉnh Hưng Yên (b/cáo);
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên (b/cáo);
- Thường trực Đảng ủy phường (b/cáo);
- Thường trực HĐND phường (b/cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Công ty Công ty Cổ phần Yên Sơn;
- Lưu: VT, KT, HT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG
MỸ HẢO
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
HUNG YÊN
Thời gian ký: 06/10/2026 17:10:40

Nguyễn Minh Tuấn