ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG MỸ HÀO**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3417/UBND-KT,HT&ĐT V/v chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội Hồng Hải	*Mỹ Hào, ngày 17 tháng 11 năm 2026*

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và phát triển dịch vụ Quang Minh

UBND phường Mỹ Hào nhận được Công văn số 6152/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/11/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội Hồng Hải. Theo đó, Sở Xây dựng đã rà soát hồ sơ và có ý kiến đối với các nội dung về thuyết minh quy hoạch, sự phù hợp với quy hoạch cấp trên; hệ thống công trình dịch vụ - công cộng và cây xanh; khoảng cách công trình; giao thông, vỉa hè, chỉ giới xây dựng; thoát nước mưa, nước thải; Quy định quản lý theo quy hoạch; cơ sở giáo dục mầm non; công năng thương mại tại công trình nhà ở xã hội cao tầng; đồng thời yêu cầu tiếp tục rà soát, hoàn thiện các nội dung đã được Sở Xây dựng tham gia tại Công văn số 1362/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/3/2026.

Để bảo đảm chất lượng hồ sơ, có cơ sở tổ chức các bước thẩm định theo thẩm quyền và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, UBND phường Mỹ Hào đề nghị Công ty cổ phần đầu tư thương mại và phát triển dịch vụ Quang Minh tập trung rà soát, chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ với các nội dung sau:

1. Rà soát toàn bộ hồ sơ bảo đảm thống nhất với Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 09/10/2026 của UBND tỉnh và các nội dung còn hiệu lực tại Quyết định số 2113/QĐ-UBND ngày 10/12/2025.

Cập nhật đầy đủ Quyết định số 98/QĐ-UBND vào căn cứ pháp lý, thuyết minh và các thành phần hồ sơ có liên quan; thống nhất các chỉ tiêu về phạm vi, diện tích, cơ cấu sử dụng đất, số lượng sản phẩm nhà ở, quy mô dân số, tầng cao, diện tích sàn xây dựng và các chỉ tiêu khác của dự án.

Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 09/10/2026 của UBND tỉnh xác định công trình nhà ở thương mại thấp tầng cao 05 tầng, trong khi hồ sơ Quy hoạch chi tiết hiện đang thể hiện tầng cao tối đa nhà ở liền kề là 04 tầng. Đề nghị Chủ đầu tư rà soát, chỉnh sửa bảo đảm nội dung hồ sơ Quy hoạch chi tiết thống nhất với Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của UBND tỉnh.

2. Đối với thuyết minh quy hoạch và sự phù hợp với quy hoạch cấp trên:

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1362/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/3/2026 của Sở Xây dựng, khu đất dự án được định hướng là đất hỗn hợp không ở theo Quyết định số 2898/QĐ-UBND.

Tại khoản b Điều 2 Nghị Quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội quy định: *"Quy hoạch chi tiết được lập mới, điều chỉnh đồng thời với quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu và được phê duyệt sau khi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt"*.

Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn cập nhật, đối chiếu hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với nội dung Quy hoạch chung đô thị Mỹ Hào đang được tổ chức lập; bảo đảm phương án Quy hoạch chi tiết phù hợp, thống nhất với Quy hoạch chung khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc tổ chức thẩm định, phê duyệt đồ án thực hiện theo trình tự, điều kiện chuyển tiếp quy hoạch và quy định pháp luật hiện hành

3. Hoàn thiện một số nội dung theo ý kiến tại Công văn số 6152/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/11/2026 của Sở Xây dựng.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 6152/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/11/2026, đề nghị Chủ đầu tư tổ chức rà soát, tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện đầy đủ toàn bộ các nội dung được Sở Xây dựng yêu cầu. Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ, UBND phường lưu ý Chủ đầu tư một số nội dung sau:

a. Đối với cơ sở giáo dục mầm non:

Xác định loại hình cơ sở giáo dục mầm non và số trẻ dự kiến phục vụ trong thuyết minh. Thể hiện trên QH-05A vị trí, diện tích trong nhà, diện tích và phạm vi sân chơi, lối tiếp cận.

Rà soát chỉ tiêu tại thuyết minh trang 20 và Bảng 2 bản vẽ QH-03 đang đối chiếu 0,60 m²/người với 0,6 m²/trẻ. Tính chỉ tiêu theo số trẻ dự kiến phục vụ và đối chiếu mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD.

Hoàn thiện bố trí nhóm, lớp, từng phòng và trang thiết bị ở bước lập dự án, thiết kế. Đối chiếu tiêu chuẩn cơ sở vật chất theo loại hình cơ sở được xác định. Trường hợp bố trí trường mầm non, áp dụng Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 23/2024/TT-BGDĐT và quy định liên quan.

b. Đối với diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại:

Đồ án đã bố trí 2.507,3 m² đất nhà ở thương mại. Thực hiện ý kiến của Sở Xây dựng và khoản 4 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung về điều kiện bố trí sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại trong công trình nhà ở xã hội.

Loại bỏ các ô công năng kinh doanh dịch vụ, thương mại trên mặt bằng tầng 2 bản vẽ QH-05A. Thống nhất công năng với Bảng 4 cùng bản vẽ, bảng diện tích, thuyết minh và Quy định quản lý theo quy hoạch.

c) Đối với các nội dung còn lại:

Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn rà soát, hoàn thiện đầy đủ các nội dung về hệ thống công trình dịch vụ - công cộng và cây xanh; khoảng cách giữa các công trình; tính chất, cấp đường, mặt cắt, vỉa hè, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi đối với hệ thống giao thông quanh lô đất nhà ở xã hội; hệ thống thoát nước mưa, nước thải; Quy định quản lý theo quy hoạch và các nội dung khác theo Công văn số 6152/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/11/2026.

Sau khi hoàn thiện, đề nghị Chủ đầu tư gửi UBND phường hồ sơ hoàn chỉnh, bảo đảm thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ, Quy định quản lý, các bảng tính và tài liệu pháp lý; đồng thời kèm Bảng tổng hợp tiếp thu - giải trình đối với từng ý kiến tại Công văn số 6152/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/11/2026 và Công văn số 1362/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/3/2026.

Bảng tổng hợp thể hiện tối thiểu các nội dung: nội dung ý kiến; kết quả tiếp thu/chỉnh sửa; vị trí thể hiện sau chỉnh sửa (trang thuyết minh, mã bản vẽ, phụ lục); căn cứ pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; nội dung chưa tiếp thu hoặc chuyển sang bước tiếp theo và lý do, căn cứ.

Qua rà soát tại thời điểm hiện nay, hồ sơ đã được Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chỉnh sửa một số nội dung; tuy nhiên vẫn còn một số nội dung chưa được thể hiện đầy đủ, đồng bộ. Do đó, chưa có đủ cơ sở để UBND phường tổ chức thẩm định, họp Hội đồng thẩm định theo thẩm quyền

Đề nghị Chủ đầu tư tổ chức rà soát toàn bộ hồ sơ, bảo đảm tính chính xác, đầy đủ và thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ, Quy định quản lý, bảng biểu, số liệu tính toán và các tài liệu pháp lý.

Đề nghị Công ty cổ phần đầu tư thương mại và phát triển dịch vụ Quang Minh tập trung chỉ đạo đơn vị tư vấn khẩn trương rà soát, chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và gửi UBND phường để xem xét, thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị Chủ đầu tư chủ động phối hợp với UBND phường và các cơ quan, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn, xử lý theo thẩm quyền, bảo đảm chất lượng hồ sơ và tiến độ triển khai dự án./.

(Gửi kèm Công văn số 6152/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/11/2026 của Sở Xây dựng)

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lưu: VT; KT,HT&ĐT.

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

U.B.N.D PHƯỜNG MAI HÀO T.HƯNG YÊN

Nguyễn Thế Thành