

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YÊN MỸ**

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

Số: 2598/QĐ-UBND

Yên Mỹ, ngày 28 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp
Khu công nghiệp Yên Mỹ II**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN MỸ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Số 178/2025/NĐCP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT- BXD ngày 30/6/2025 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 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 các văn bản của UBND tỉnh Hưng Yên liên quan đến dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II: Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Yên Mỹ và khu vực phát triển đô thị mở rộng đến năm 2035; Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Hòa Phát Yên Mỹ là nhà đầu tư thực hiện dự án; Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày



[Handwritten signature]

30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II; Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 07/03/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II; Công văn số 3449/UBND-KT1 ngày 10/06/2026 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II;

Căn cứ các văn bản của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên liên quan đến dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II: Báo cáo số 425/BC-SXD ngày 02/06/2026 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên của Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hòa Phát Yên Mỹ; văn bản số 4670/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26/8/2026 về việc tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II;

Quyết định số 2246/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của UBND xã Yên Mỹ phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Yên Mỹ và khu vực phát triển đô thị mở rộng đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND xã Yên Mỹ phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II;

Căn cứ Tờ trình số 55/2026/TTr-HPYM ngày 03/8/2026 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Hòa Phát Yên Mỹ về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Báo cáo số 53/BCTĐ-KT ngày 28/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II với nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II thuộc địa giới hành chính xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên. Cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường ĐT.376 và Khu nhà ở Ánh Khoa;
- Phía Đông Nam giáp Khu công nghiệp Yên Mỹ II;
- Phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 39A và các cơ sở, dự án sản xuất hiện có;
- Phía Tây Nam giáp Khu công nghiệp Yên Mỹ II và các cơ sở, dự án sản xuất hiện có..

1.2. Quy mô diện tích: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt (Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên).

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: 03 tháng.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Kế thừa tối đa các nội dung của đồ án đã được phê duyệt; chỉ điều chỉnh các chỉ tiêu và giải pháp cần thiết để xử lý các yêu cầu phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

Giữ nguyên ranh giới, tổng diện tích, cơ cấu sử dụng đất, chức năng các lô đất và quy mô dân số; bảo đảm thống nhất với quy hoạch chung, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

Ưu tiên giảm mật độ xây dựng, tăng không gian mở, cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ và tiện ích chung; tổ chức chiều cao công trình có kiểm soát để duy trì quy mô sàn và nâng cao chất lượng không gian ở.

Không làm gia tăng quá tải hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các giải pháp cấp điện, thoát nước mưa được cập nhật đồng bộ với phương án kiến trúc.

Đảm bảo không ảnh hưởng đến tính chất, định hướng phát triển của quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên, đảm bảo tính liên tục, đồng bộ của các quy hoạch đã được duyệt.

Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, quản lý các hoạt động xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Yên Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 2246/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của UBND xã Yên Mỹ;

Các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể tại khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp trên, các quy hoạch khác tại khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Quy mô dân số: Tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt theo Quyết định số Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 30/10/2020: khoảng 11.500 người.

- Diện tích nhóm nhà ở, quy mô dân số toàn khu không thay đổi so với đồ án được phê duyệt.

- Tầng cao tối đa trong phạm vi điều chỉnh: 25 tầng, phù hợp với chỉ tiêu tối đa 25 tầng tại ô đất 2-OM.2 của Quy hoạch chung đã được điều chỉnh.

- Tổng công suất cấp điện toàn dự án được cập nhật từ khoảng 21 MVA lên khoảng 23 MVA trên cơ sở rà soát nhu cầu phụ tải của các công trình nhà ở, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, trạm sạc, chiếu sáng và các phụ tải kỹ thuật khác của dự án.

5. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch

5.1. Phạm vi và nội dung điều chỉnh

a. Phạm vi điều chỉnh

Phạm vi điều chỉnh trực tiếp gồm 05 lô đất nhà ở xã hội cao tầng CT-01, CT-02, CT-03, CT-04 và CT-05 có tổng diện tích 117.016 m². Ngầm hóa tuyến đường

hở có ở phía Tây dự án để phù hợp với cảnh quan chung của dự án, cập nhật hệ thống thoát nước mưa trên tuyến N2. Ngoài ra, hồ sơ cập nhật phương án cấp điện, vị trí và công suất một số trạm biến áp có liên quan đến các lô đất điều chỉnh.

b. Nội dung điều chỉnh các lô đất

Lô CT-01:

- Cập nhật phương án đã triển khai: mật độ xây dựng từ 45% xuống 31,3%; tầng cao tối đa giữ 11 tầng; hệ số sử dụng đất từ 5,0 xuống 3,4 lần; tổng diện tích sàn từ 94.075 m² xuống 63.530 m².

Lô CT-02:

- Mật độ xây dựng từ 45% xuống 33%; tầng cao tối đa từ 11 lên 20 tầng; hệ số sử dụng đất từ 5,0 lên 6,2 lần; tổng diện tích sàn từ 56.545 m² lên 69.931 m².

Lô CT-03:

- Mật độ xây dựng từ 45% xuống 36%; tầng cao tối đa từ 11 lên 20 tầng; hệ số sử dụng đất từ 5,0 lên 6,5 lần; tổng diện tích sàn từ 56.420 m² lên 73.086 m².

Lô CT-04:

- Mật độ xây dựng từ 45% xuống 35%; tầng cao tối đa từ 11 lên 20 tầng; hệ số sử dụng đất từ 5,0 lên 6,6 lần; tổng diện tích sàn từ 53.365 m² lên 69.931 m².

Lô CT-05:

- Mật độ xây dựng từ 40% xuống 34%; tầng cao tối đa từ 11 lên 25 tầng; hệ số sử dụng đất từ 4,4 xuống 4,1 lần; tổng diện tích sàn từ 285.714 m² xuống 269.478 m².

Tổng diện tích sàn của 05 lô đất giảm 163 m², từ 546.119 m² xuống 545.956 m². Như vậy, nội dung điều chỉnh chủ yếu là phân bố lại khối tích theo chiều cao, không làm tăng quy mô sàn và dân số của khu nhà ở.

c. Nội dung điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa

- Ngầm hóa tuyến mương hở có ở phía Tây dự án để phù hợp với cảnh quan chung của dự án.

d. Nội dung điều chỉnh hệ thống cấp điện

Cập nhật tổng công suất đầu nối toàn dự án từ khoảng 21 MVA lên khoảng 23 MVA trên cơ sở nhu cầu của căn hộ, khu dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, trạm sạc, chiếu sáng và các phụ tải kỹ thuật. Điều chỉnh vị trí, công suất các trạm TBA-N1, TBA-N3, TBA-N7, TBA-N8, TBA-N9 và TBA-N10 phù hợp với nền kiến trúc và phân kỳ đầu tư.

e. Các nội dung khác cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Khu công nghiệp Yên Mỹ II và các quyết định có liên quan.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

Bảng so sánh chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh

Ký hiệu	Trước điều chỉnh					Sau điều chỉnh					Tổng diện tích sàn
	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn	Hệ số sử dụng đất	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Tổng diện tích sàn	Hệ số sử dụng đất	Tăng / Giảm
	M ²	%	Tầng	M ²	Lần	M ²	%	Tầng	M ²	Lần	M ²
CT	117.016			546.119		117.016			545.956		-163
CT-01	18.815	45	11	94.075	5,0	18.815	31,3	11	63.530	3,4	-30.545
CT-02	11.309	45	11	56.545	5,0	11.309	33	20	69.931	6,2	13.386
CT-03	11.284	45	11	56.420	5,0	11.284	36	20	73.086	6,5	16.666
CT-04	10.673	45	11	53.365	5,0	10.673	35	20	69.931	6,6	16.566
CT-05	64.935	40	11	285.714	4,4	64.935	34	25	269.478	4,1	-16.236

Tổng diện tích đất nhà ở xã hội cao tầng giữ nguyên 117.016 m². Mật độ xây dựng bình quân của nhóm lô đất giảm đáng kể, trong khi tổng diện tích sàn gần như không đổi. Phần diện tích mặt đất không xây dựng tăng thêm được ưu tiên bố trí giao thông nội bộ, sân vườn, cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và các khoảng trống kỹ thuật.

5.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a. Nguyên tắc tổ chức không gian

- Tổ chức các khối nhà theo cụm, tạo khoảng trống và sân trong có khả năng liên kết với hệ thống cây xanh, đường dạo và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Bố trí tầng cao theo nhịp điệu, tránh tạo bức tường công trình liên tục; kiểm soát khoảng cách, khoảng lùi, tầm nhìn, bóng đổ, thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Tạo điểm nhấn kiến trúc có kiểm soát tại các vị trí tiếp cận chính, đồng thời bảo đảm sự chuyển tiếp phù hợp với khu công nghiệp, khu dân cư và các công trình lân cận.

- Tổ chức khối đế, không gian dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe và lối vào công trình rõ ràng, thuận tiện cho cư dân và phương tiện phục vụ khẩn cấp.

b. Chỉ tiêu xây dựng

Trên cơ sở bảo đảm chiều cao tầng, tổng diện tích sàn, mật độ xây dựng, khoảng cách công trình, yêu cầu phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe và các chỉ tiêu kỹ thuật khác:

- Mật độ xây dựng: từ 31,3% đến 36,0%.

- Tầng cao tối đa: 25 tầng nổi + 1 tầng hầm.

- Hệ số sử dụng đất: từ 3,4 lần đến 6,6 lần.
- Chỉ giới xây dựng: lùi từ 6m đến 12m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao tầng: nhà ở xã hội 25 tầng.
 - Tầng hầm cao 4,2m;
 - Tầng 1 cao 4,5m;
 - Tầng 2 đến tầng 24 cao 3,15m - 3,3m;
 - Tầng 25 cao 3,6m;
 - Tầng kỹ thuật mái cao 3,65m;
 - Chiều cao công trình tối đa tính từ cốt ± 0.00 lên đỉnh mái là 87,65m.
 - Cốt ± 0.00 cao hơn cốt vỉa hè 0,5m.
- Chiều cao tầng: nhà ở xã hội 20 tầng.
 - Tầng hầm cao 4,2m;
 - Tầng 1 cao 4,5m;
 - Tầng 2 đến tầng 19 cao 3,15m - 3,3m;
 - Tầng 20 cao 3,6m;
 - Tầng kỹ thuật mái cao 3,65m;
 - Chiều cao công trình tối đa tính từ cốt ± 0.00 lên đỉnh mái là 71,15m.
 - Cốt ± 0.00 cao hơn cốt vỉa hè 0,5m.
- Chiều cao tầng: nhà ở xã hội 11 tầng.
 - Tầng hầm cao 3,9m;
 - Tầng 1 cao 4,5m;
 - Tầng 2 đến tầng 10 cao 3,15m;
 - Tầng 11 cao 3,6m;
 - Tầng kỹ thuật mái cao 3,6m;
 - Chiều cao công trình tối đa tính từ cốt ± 0.00 lên đỉnh mái là 40,05m.
 - Cốt ± 0.00 cao hơn cốt vỉa hè 1,2m.

Việc giảm diện tích chiếm đất tạo điều kiện tăng khoảng trống mặt đất, cải thiện khả năng tiếp cận của xe chữa cháy, tăng khoảng cách giữa các khối nhà và nâng cao chất lượng cảnh quan. Các diện tích cây xanh, sân vườn và mặt sân phải được thiết kế liên tục, tránh chia cắt, ưu tiên bóng mát và khả năng sử dụng thực tế của cư dân.

c. Quy định về hình khối, màu sắc, vật liệu

- Hình khối: công trình phân tán. Tổ chức các sân chơi, vườn hoa, sân thể thao.
- Hình thức: kiến trúc đơn giản, đảm bảo thông thoáng, chiếu sáng cho công trình.
- Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương.
- Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tuổi thọ cao.
- Màu sắc trang nhã, hiện đại, phù hợp hình thức kiến trúc của công trình.

5.4. Hệ thống thoát nước mưa

Ngầm hóa tuyến mương hở có bề rộng đáy mương $B=1\text{m}$ hoàn trả kênh T8-2 ở phía Tây dự án bằng tuyến cống hộp BTCT có tiết diện khoảng $B \times H = 1,5(\text{m}) \times 1,5(\text{m})$ và sau khi có thỏa thuận thủy lợi với các đơn vị có liên quan.

Điều chỉnh cống thoát mưa trên tuyến N2 từ cống D600 thành cống hộp $B \times H = 1,5 \times 1,5(\text{m})$ và hướng thoát nước chính dẫn về mương tiêu dọc ĐT376 theo nội dung thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 12/10/2024. Tuyến cống D600 cắt ngang lô đất CX1 (theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt) được sử dụng làm hướng thoát nước phụ dẫn về tuyến cống hoàn trả kênh T8-2

5.5. Hệ thống cấp điện

Tổng công suất cấp điện toàn dự án được cập nhật từ khoảng 21 MVA lên khoảng 23 MVA trên cơ sở rà soát nhu cầu phụ tải của các công trình nhà ở, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, trạm sạc, chiếu sáng và các phụ tải kỹ thuật khác của dự án. Đồng thời điều chỉnh vị trí, công suất các trạm TBA-N1, TBA-N3, TBA-N7, TBA-N8, TBA-N9 và TBA-N10 phù hợp với phương án kiến trúc và phân kỳ đầu tư; phương án đầu nối cụ thể thực hiện theo thỏa thuận với đơn vị điện lực và quy định chuyên ngành, đảm bảo không làm quá tải hệ thống cấp điện khu vực.

5.6. Các nội dung khác

Giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên, Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên và Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND xã Yên Mỹ.

Điều 2. Công ty Công ty cổ phần phát triển đô thị Hòa Phát Yên Mỹ chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của thông tin, số liệu sử dụng để lập quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch dự án đảm bảo thống nhất với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ; tiến hành các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Công ty Công ty cổ phần phát triển đô thị Hòa Phát Yên Mỹ và thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Hưng Yên (để báo cáo)
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Hồng Tuyền