THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

Hưng Yên, năm 2025

THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN

Địa điểm: xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh hưng Yên

Cơ quan phê duyệt
Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Cơ quan thẩm định
Sở xây dựng tỉnh Hưng Yên

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch
Công ty Cổ phần Vinhomes

Đơn vị tư vấn
Viện Quy hoạch và Kiến trúc Đô thị

Hưng Yên, 2025

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 4
1.1 Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh: 4
1.2 Căn cứ thiết kế quy hoạch: 5
II. VỊ TRÍ VÀ HIỆN TRẠNG ĐẤT XÂY DỰNG 8
2.1 Vị trí, ranh giới và quy mô điều chỉnh: (bản vẽ QH – 01) 8
2.2 Hiện trạng sử dụng đất 8
2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 8
III. ĐÁNH GIÁ CHUNG 8
3.1 Thuận lợi: 8
3.2 Khó khăn: 8
IV. RÀ SOÁT VIỆC THỰC HIỆN QUY HOẠCH THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1382/QĐ-UBND NGÀY 29/06/2023 VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 2720/QĐ-UBNĐ NGÀY 10/12/2024 TẠI KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH 9
4.1 Công tác lập quy hoạch: 9
4.2 Các chỉ đạo của Tỉnh uỷ, UBND tỉnh có liên quan: 9
4.3 Các nhu cầu thực tế trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch: 9
4.4 Yêu cầu, quy định pháp lý: 10
V. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 11
4.5 Mục tiêu: 11
4.6 Các nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch 11
4.7 Nội dung điều chỉnh 12

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1 Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh:

Dự án Khu đô thị Đại An trên địa bàn xã Nghĩa Trụ và xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021; được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/11/2024. Dự án được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025. Đến thời điểm hiện tại, nhà đầu tư được UBND tỉnh Hưng Yên giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án (với diện tích đạt khoảng 95%) và đang triển khai xây dựng các hạng mục công trình (chưa triển khai xây dựng tại khu đất thực hiện công trình nhà ở thương mại cao tầng).

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên thực hiện lập đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 86/QĐ-TTg ngày 14/2/2023; Ủy ban nhân dân huyện Văn Giang lập đồ án Quy hoạch phân khu đô thị E4 đô thị Văn Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 19/9/2024. Các đồ án này đưa ra các chiến lược và định hướng phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với xu thế tăng trưởng kinh tế của Tỉnh nói chung và khu vực các xã nói riêng *(đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Khoản 1, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị)*.

Ngày 19/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Thông báo số 216/TB-UBND về việc điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại 02 dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An và đề xuất triển khai khu Nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes. Theo đó, đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị sinh thái Dream City sang hình thức đầu tư nhà ở thương mại cao tầng.

Đồng thời, ngày 01/7/2025, Quyết định số 1666/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội có đề nghị về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025 chính thức đi vào hoạt động. Theo đó, điều chỉnh sắp xếp lại các đơn vị hành chính của khu vực xã Nghĩa Trụ, xã Như Quỳnh *(đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Khoản 1, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15)*.

Bên cạnh đó, trong quá trình triển khai tiếp các công việc, thủ tục về đầu tư xây dựng tại dự án Khu đô thị Đại An theo các chỉ tiêu quy hoạch của các đồ án Điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ xây dựng 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các quyết định số: Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021, Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023,

Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025. Chủ đầu tư nhận thấy do các chỉ tiêu xây dựng được phê duyệt tại đồ án điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt là rất thấp (mật độ xây dựng thấp), không đảm bảo được sự tối ưu về quy hoạch dẫn đến việc: chưa khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, gây ra sự lãng phí về tài nguyên đất đai; đồng thời, không đảm bảo được chỉ tiêu nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong kỷ nguyên mới sau khi sáp nhập các đơn vị hành chính; không đảm bảo được hiệu quả đầu tư khi chuyển từ đất xây dựng NOXH sang đất xây dựng NOTM *(đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Khoản 5, 6, Điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15).*

Với những lý do nêu trên, việc lập đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An là rất cần thiết.

Việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ nhằm hiện thực hóa những định hướng phát triển của Đô thị Văn Giang; Cập nhật quy mô, ranh giới, định hướng quy hoạch của các dự án quy hoạch đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt; và đảm bảo phát huy tốt nhất tiềm năng và giá trị của khu vực, góp phần thu hút đầu tư phát triển trên địa bàn, hoàn thiện công cụ quản lý hoạt động xây dựng và quản lý đất đai. Đồng thời mang lại hiệu quả đáng kể trong việc tối ưu hóa sử dụng đất, nâng cao giá trị sử dụng đất, đóng góp vào ngân sách địa phương tái phục vụ cho hạ tầng xã hội; Tạo ra một không gian sống hợp lý hơn, đồng bộ hơn và thuận tiện hơn cho người dân. Các yếu tố như hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội, không gian xanh và các tiện ích công cộng sẽ được nâng cấp hơn, phát triển đồng bộ hơn, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí và chăm sóc sức khỏe của cư dân. Điều này không chỉ cải thiện môi trường sống mà còn nâng cao chất lượng đời sống của cộng đồng.

1.2 Căn cứ thiết kế quy hoạch:

a. Các văn bản pháp lý:

- Căn cứ Luật Xây dựng sửa đổi ngày 18/6/2024;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;
- Căn cứ Luật Quy hoạch tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của BXD về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng
- Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;
- Căn cứ Quyết định 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 2618/2006/QĐ - UBND ngày 19/12/2006 của UBND Tỉnh Hưng Yên về phê duyệt quy hoạch tổng hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn tỉnh Hưng Yên đến năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 14/08/2009 của UBND tỉnh Hưng Yên, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại An, tỉnh Hưng Yên;
- Căn cứ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 17/02/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 01/9/2013 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 06/6/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định 1392/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc công bố điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006-2010) của tỉnh Hưng Yên;
- Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

- Căn cứ Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;
- Căn cứ Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc giao đất, cho thuê đất (lần 1) cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang và xã Tân Quang, huyện Văn Lâm để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị Đại An.
- Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;
- Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBNĐ ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu E4, đô thị Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (tỷ lệ 1/2000).
- Căn cứ Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;
- Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02);

b. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng Tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh Hưng Yên; Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt;
- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Đại An tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt;
- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt;
- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt;
- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền xác nhận;
- Các bản đồ thoả thuận ranh giới Khu đô thị Đại An của 2 huyện Văn Lâm, Văn Giang;
- Các đồ án, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Các số liệu, tài liệu, dự án, bản đồ khác có liên quan.

II. VỊ TRÍ VÀ HIỆN TRẠNG ĐẤT XÂY DỰNG

2.1 Vị trí, ranh giới và quy mô điều chỉnh: (bản vẽ QH – 01)

a) Phạm vi ranh giới

- Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm trong khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019; Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021; Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023; Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên; tại 02 lô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01 và NOTM-02); 01 lô đất trường tiểu học (TH-01) và 01 lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-03).

b) Quy mô lập điều chỉnh cục bộ:

- Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích khoảng 260.580,48 m² (khoảng 26,05 ha) thuộc Khu đô thị Đại An.
- Tăng cục bộ dân số tại ô đất NOTM-02 lên 8.000 người (tăng từ 7.583 người lên 15.583 người).

2.2 Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch hiện khu vực dự án cơ bản đã được giải phóng mặt bằng để triển khai xây dựng.

2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ cơ bản đã được xây dựng đồng bộ và đi vào sử dụng.

III. ĐÁNH GIÁ CHUNG

3.1 Thuận lợi:

- Hiện nay trong phạm vi khu vực điều chỉnh, phần lớn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng thuận lợi cho việc phát triển các loại hình nhà ở mới.

3.2 Khó khăn:

- Phát triển khu vực dân cư đô thị mới cần đảm bảo tính đồng bộ với các khu vực hiện hữu xung quanh và đảm bảo tính khả thi, tính kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu Đô thị Đại An.

IV. RÀ SOÁT VIỆC THỰC HIỆN QUY HOẠCH THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1382/QĐ-UBND NGÀY 29/06/2023 VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 2720/QĐ-UBNĐ NGÀY 10/12/2024 TẠI KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH

4.1 Công tác lập quy hoạch:

- Các đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại An được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBNĐ ngày 29/6/2023 và Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024.
- Ngày 19/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Thông 216/TB-UBND ngày về việc điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại 02 dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An và đề xuất triển khai khu Nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes. Theo đó, đồng ý chủ trương cho phép Công ty cổ phần Vinhomes điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Đại An sang hình thức đầu tư nhà ở thương mại cao tầng.
- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An (Điều chỉnh cục bộ ô đất nhà ở xã hội NOXH-01 và NOXH-02) tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên.

4.2 Các chỉ đạo của Tỉnh uỷ, UBND tỉnh có liên quan:

- Thông báo số 2175-TB/TU ngày 17/6/2025 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hưng Yên về điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An;
- Thông báo số 216/TB-UBND ngày 19/6/2025 ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc điều chỉnh hình thức đầu tư nhà ở xã hội tại 02 dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Khu đô thị Đại An và đề xuất triển khai khu NOXH trên địa bàn thành phố Hưng Yên, huyện Văn Lâm và huyện Kim Động của Công ty cổ phần Vinhomes;
- Văn bản số ……/UBND-….. của UBND tỉnh Hưng Yên ngày …/…/2025 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh Đại An.

4.3 Các nhu cầu thực tế trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch:

- Có sự điều chỉnh, sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025.
- Có nhu cầu thay đổi tổ chức không gian, hình thái đô thị một số khu vực phục vụ lợi ích chung toàn xã hội, lợi ích cộng đồng.

4.4 Yêu cầu, quy định pháp lý:

Điều chỉnh quy hoạch đô thị được thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHNVPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội), Nghị định 37/2010/NĐ-CP và thông tư số 04/2022/TT-BXD. Các quy định cụ thể như sau:

Theo Luật Quy hoạch đô thị:

Điều 47. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị

Quy hoạch đô thị chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch;

2. Hình thành các dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian kiến trúc đô thị;

3. Quy hoạch đô thị không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến cộng đồng;

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn;

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

Điều 48. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch đô thị

1. Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

Điều 49. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị

Tại mục:

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được quy định như sau:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

Nhận xét:

- Căn cứ quy định của Luật Quy hoạch Đô thị, đối chiếu với những nội dung đề xuất điều chỉnh với mục đích phục vụ lợi lợi ích cộng đồng, không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị. Các điều chỉnh tại khu vực không thay đổi quy mô diện tích, chỉ tăng giảm chỉ tiêu mật độ, tầng cao, vì vậy không gây quá tải về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Chức năng sử dụng đất điều chỉnh từ đất nhà ở xã hội thành đất nhà ở thương mại cao tầng với mục đích tăng hiệu quả sử dụng đất; nâng cấp, phát triển đồng bộ hơn hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội, không gian xanh và các tiện ích công cộng, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí và chăm sóc sức khỏe của cư dân, là phù hợp với *Khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị*.

V. ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

4.5 Mục tiêu:

- Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An với quy mô khoảng 26,06 ha nhằm để phù hợp với nhu cầu thực tiễn của khu đô thị và khu vực lân cận.
- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư và xây dựng theo quy định của pháp luật.

4.6 Các nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch trên nguyên tắc không thay đổi tính chất, ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính và định hướng phát triển chung của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 và các đồ án điều chỉnh cục bộ liên quan đã được phê duyệt.
- Điều chỉnh phương án tổ chức không gian theo hướng hiện đại, hài hòa với các khu vực lân cận, phù hợp với định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung huyện Văn Giang, Văn Lâm hình thành các nhóm ở mới với đa dạng không gian sinh hoạt cộng đồng, nhằm thu hút đầu tư và thúc đẩy nhu cầu của cư dân trong đô thị cũng như khu vực lân cận.
- Cân đối bổ sung xác định rõ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện hành; khớp nối với khu vực xung

quanh, đảm bảo khai thác quỹ đất hiệu quả và tính khả thi trong thực tiễn triển khai.

- Rà soát, cập nhật các dự án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật: giao thông, điện, nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc,....; đảm bảo hành lang bảo vệ và cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.
- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt và theo các quy định khác có liên quan.

4.7 Nội dung điều chỉnh

4.3.1 Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại 02 lô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01, NOTM-02,), 01 lô đất trường học (TH-01) và 01 lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-03) thuộc dự án khu đô thị Đại An đã được phê duyệt tại Quyết định số 1455/QĐ-UBNĐ ngày 26/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và 1579/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên.
- Cụ thể:

+ Tại ô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-01): Giữ nguyên diện tích và tầng cao tối đa 30 tầng. Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng từ 21,8% lên 39,2%, hệ số sử dụng đất tăng từ 3,82 lần lên 6,53 lần.

+ Tại ô đất nhà ở thương mại cao tầng (NOTM-02): Điều chỉnh giảm diện tích từ 200.921,10 m2 xuống 188.111,10 m2, tăng mật độ xây dựng từ 21,0% lên 26,8%, hệ số sử dụng đất tăng từ 3,77 lần lên 5,29 lần, tầng cao tối đa từ 30 lên 35 tầng (thành 27 ÷ 35 tầng), bổ sung dân số 8.000 người tại ô đất;

+ Điều chỉnh bổ sung cấp học (THCS và THPT) tại ô đất Trường học TH-01, tăng tầng cao tối đa từ 4 tầng lên 5 tầng, giữ nguyên diện tích và mật độ xây dựng; ô đất sau điều chỉnh có ký hiệu TLC-01.

+ Điều chỉnh tách một phần ô đất NOTM-02 thành đất Trường liên cấp (TLC-01) (trường Liên cấp: Tiểu học + THCS + THPT) với diện tích 12.810,00 m2, mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Điều chỉnh tách một phần ô đất HTKT-03 để bổ sung đất Trường mầm non (TMN-04). Ô đất HTKT-03 sau điều chỉnh giảm diện tích từ 15.270,17 m2 xuống 10.420,18 và giữ nguyên các chỉ tiêu. Ô đất TLC-01 có diện tích 4.849,99 m2, mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao tối đa 3 tầng.

Việc điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng công trình nhà ở thương mại cao tầng tại các lô đất nhà ở cao tầng nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, có diện tích để tăng tiện ích cây xanh, thêm lựa chọn sản phẩm cao cấp mới cho các cư dân đẳng cấp, tăng tính cạnh tranh cho khu vực và không gian cộng đồng

trong nội khu, nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực; tránh gây ra sự lãng phí về tài nguyên đất, lãng phí nguồn lực của nhà đầu tư và xã hội, ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

Việc bổ sung cấp học vào các lô đất trường học trong ranh giới dự án nhằm liên kết giáo dục liên tục đáp ứng nhu cầu của cư dân trong khu vực điều chỉnh quy hoạch nói riêng cũng như cư dân toàn đô thị nói chung khi dân số đô thị phát triển tăng lên trong tương lai. Đồng thời, bổ sung những tiện ích về an sinh, xã hội cho người dân khu vực.

Việc điều chỉnh bổ sung này chỉ điều chỉnh cục bộ tại các lô đất nhà ở, trường học và hạ tầng kỹ thuật mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch cho toàn bộ Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt quy hoạch. Do vậy, các nội dung điều chỉnh này thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo khoản 2 mục a Điều 46 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025.

(Xem chi tiết tại bảng 1, Phụ lục)

4.3.2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Điều chỉnh giảm số lượng tòa nhà ở chung cư tại và điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị, tăng tiện ích cây xanh, không gian cộng đồng trong nội khu, nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực.
- Không gian cây xanh được bố trí tập trung kết hợp với tổ chức tuyến cảnh quan, các không gian cây xanh nhỏ đan xen trong các khu ở hình thành hệ thống không gian mở liên tục,… Khai thác tối đa không gian cây xanh với các chức năng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

4.3.3 Điều chỉnh không gian ngầm:

- Điều chỉnh giảm diện tích phần ngầm tại ô đất NOTM-02 từ 200.921,10 m2 xuống 188.111,10 m2 (Do bổ sung Trường liên cấp tại ô đất NOTM-02). Diện tích đỗ xe cho bản thân công trình chung cư được tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe của người dân.

4.3.4 Phân đợt đầu tư xây dựng:

Việc lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất, dự kiến đầu tư các công trình ưu tiên là cần thiết, tạo cơ sở cho việc phân bổ các nguồn lực và thời gian để thực hiện quy hoạch mang tính đồng bộ, tránh chồng chéo; tạo điều kiện cho việc thu hút đầu tư để thúc đẩy nhanh quá trình hoàn thiện dự án.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải).
- Các hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.3.5 Giải pháp bảo vệ môi trường:

Quy hoạch về giải pháp bảo vệ môi trường được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024.

VI. KẾT LUẬN

Trên đây là Thuyết minh Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

Để khai thác hiệu quả quỹ đất trên cơ sở Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được phê duyệt, Kính trình UBND tỉnh Hưng Yên và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét, phê duyệt đồ án để Chủ đầu tư có cơ sở pháp lý triển khai các công việc tiếp theo theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

PHỤ LỤC TÍNH TOÁN

CĂN CỨ PHÁP LÝ

BẢN VẼ THU NHỎ

Bảng 1. Bảng tổng hợp các nội dung điều chỉnh

(So sánh với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²) (1)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐ XD tối đa (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²) (2)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐ XD tối đa (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	
1	**Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng**		**233.026,22**	**30**	**37,2**	**3,77**	**10.645**	**Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng**		**220.216,22**	**35**	**39,2**	**5,47**	**18.645**	**-12810,00**
1.1	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32.105,12	30	21,8	3,82	3.065	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32.105,12	30	39,2	6,53	3.065	0,00
1.2	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02	200.921,10	30	21,0	3,77	7.580	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02	188.111,10	35	26,8	5,29	15.580	-12810,00
								Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	**TLC-02**	**12.810,00**	**5**	**40,0**	**2,00**		**12810,00**
2	**Đất trường tiểu học**	**TH-01**	**12.284,09**	**3**	**40,0**	**1,20**		**Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)**	**TLC-01**	**12.284,09**	**5**	**40,0**	**2,00**		**0,00**
3	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT-03**	**15.270,17**	**2**	**20,0**	**0,40**		**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT-03**	**10.420,18**	**2**	**20,0**	**0,40**		**-4849,99**
3.1	+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	13.032,90	2	20,0			+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8.645,85	2	20,0			-4387,05

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)
	Chức năng sử dụng đất	**Ký hiệu**	**Diện tích (m²) (1)**	**Tầng cao tối đa (tầng)**	**MĐ XD tối đa (%)**	**Hệ số SDĐ (lần)**	**Dân số (người)**	**Chức năng sử dụng đất**	**Ký hiệu**	**Diện tích (m²) (2)**	**Tầng cao tối đa (tầng)**	**MĐ XD tối đa (%)**	**Hệ số SDĐ (lần)**	**Dân số (người)**	
3.2	+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	2.237,27					+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1.774,33					-462,94
								Đất trường mầm non	**TMN-04**	**4.849,99**	**3**	**40,0**	**1,20**		**4849,99**
Tổng			**260.580,48**				**10.645**			**260.580,48**				**18.645**	**0,00**
Ghi chú: Mật độ xây dựng (MĐXD) là Mật độ xây dựng tối đa của ô đất. MĐXD thuần từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.															

Bảng 2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%) (*)	Diện tích xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn tối đa (sàn tính hệ số sử dụng đất) (m2)			Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
								Dịch vụ	Ở	Tổng		
I	**Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng**	**NOTM**	**220.216,22**	**84,51**	**28,6**	**63.000,00**	**35**	**124.386,96**	**1.080.982,42**	**1.205.369,38**	**5,47**	**18.645**
-	*Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng*	*NOTM-01*	*32.105,12*	*12,32*	39,2	*12.600,00*	*30*	*24.877,39*	*184.645,42*	*209.522,81*	*6,53*	*3.065*
-	*Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng*	*NOTM-02*	*188.111,10*	*72,19*	26,8	*50.400,00*	*35*	*99.509,57*	*896.337,00*	*995.846,57*	*5,29*	*15.580*
II	**Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)**	**TLC**	**25.094,09**	**9,63**	**40,0**	**10.037,64**	**5**	**50.188,18**		**50.188,18**	**2,00**	
-	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12.284,09	4,71	40,0	4.913,64	5	24.568,18		24.568,18	2,00	
-	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	12.810,00	4,92	40,0	5.124,00	5	25.620,00		25.620,00	2,00	
III	**Đất trường mầm non**	**TMN-04**	**4.849,99**	**1,86**	**40,0**	**1.940,00**	**3**	**5.819,99**		**5.819,99**	**1,20**	
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT-03**	**10.420,18**	**4,00**	**20,0**	**2.084,04**	**2**	**4.168,07**		**4.168,07**	**0,40**	
-	*+ Đất hạ tầng kỹ thuật*	*HTKT-03.1*	*8.645,85*	*3,32*		-	*2*	-		-	-	
-	*+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật*	*HTKT-03.2*	*1.774,33*	*0,68*		-	*0*			-	-	

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%) (*)	Diện tích xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn tối đa (sàn tính hệ số sử dụng đất) (m2)			Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
								Dịch vụ	Ở	Tổng		
TỔNG			**260.580,48**	**100,00**	**-**	**77.061,67**	**35**	**184.563,20**	**1.080.982,42**	**1.265.545,62**		**18.645**

Bảng 3. Bảng cơ cấu sử dụng đất của khu đô thị Đại An

(So sánh với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã duyệt tại quyết định số Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)

STT	Chức năng	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)	Ghi chú
		Diện tích (m^2) (1)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Diện tích (m^2) (2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)		
1	**Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập**	**1.811.171,75**	**61,61**	**28**		**5.005.491,94**	**2,64**	**42.000**	**2.049.047,96**	**69,70**	**35**	**0,00**	**5.372.952,51**	**2,64**	**50.000**	**4.849,99**	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) không bao gồm diện tích sàn KT/PT/PCC/Tum mái…
1.1	***Đất công cộng cấp đơn vị ở***	***166.658,14***	***5,67***	***5***	***40***	***253.179,67***	***1,52***		***184.318,13***	***6,27***	***5***	***40***	***294.446,92***	***1,60***		***17.659,99***	
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	91.157,58	2,00		45.578,79	1,55	5	40	91.157,58	2,00		0,00	
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	162.022,09	1,34		138.739,34	4,72	4	40	203.289,34	1,34		17.659,99	
-	*Đất trường mầm non*	*31.104,12*	*1,06*	*3*	*40*	*37.325,04*	*1,20*		*35.954,11*	*1,22*	*3*	*40*	*43.145,03*	*1,20*		*4.849,99*	
-	*Đất trường tiểu học (cấp 1)*	*48.159,31*	*1,64*	*3*	*40*	*57.792,17*	*1,20*		*35.875,22*	*1,22*	*3*	*40*	*43.051,26*	*1,20*		*-12.284,09*	
-	*Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)*	*41.815,92*	*1,42*	*4*	*40*	*66.904,87*	*1,60*		*41.815,92*	*1,42*	*4*	*40*	*66.904,87*	*1,60*		*0,00*	
-	*Đất trường liên cấp (tiểu học, THCS, THPT)*								*25.094,09*	*0,85*	*5*	*40*	*50.188,18*	*2,00*		*25.094,09*	

STT	Chức năng	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)	Ghi chú
		Diện tích (m^2) (1)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Diện tích (m^2) (2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)		
1.2	***Đất cây xanh cấp đơn vị ở***	***127.306,79***	***4,33***	***1***	***5***	***5.193,56***	***0,04***		***127.306,79***	***4,33***	***1***	***5***	***5.193,56***	***0,04***		***0,00***	
1.3	***Đất ở mới***	***934.672,15***	***31,80***	***28***	***-***	***4.747.118,72***	***4,84***	***42.000***	***1.154.888,37***	***39,29***	***35***	***-***	***5.073.312,03***	***4,84***	***50.000***	***-12.810,00***	
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	4	60-78	687.966,37	2,68	5.124	312.246,22	10,62	4	60-78	687.966,37	2,68	5.124	0,00	
b	Đất ở - nhà liền kề	510.191,26	17,36	5	78-100	2.787.910,15	4,73	18.567	510.191,26	17,36	5	78-100	2.787.910,15	4,73	18.567	0,00	
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	28	35	392.066,13	3,49	7.664	112.234,67	3,82	28	35	392.066,13	3,49	7.664	0,00	
d	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng	233.026,22	7,93	30	21,1	879.176,06	3,77	10.645	220.216,22	7,49	35	28,6	1.205.369,38	5,47	18.645	-12.810,00	
1.4	***Đất giao thông đơn vị ở***	***582.534,67***	***19,82***						***582.534,67***	***19,82***	***0***	***0***				***0,00***	
2	**Đất ngoài đơn vị ở**	**895.402,03**	**30,46**	**30**		**807.027,20**	**0,90**		**890.552,04**	**30,30**	**30**	**0**	**805.087,20**	**0,90**		**-4.849,99**	
2.1	***Đất công cộng cấp đô thị***	***278.279,91***	***9,47***	***30***	***49***	***788.350,62***	***2,83***		***278.279,91***	***9,47***	***30***	***49***	***788.350,62***	***2,83***		***0,00***	
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	738.893,61	2,99		247.369,28	8,42	30	49	738.893,61	2,99		0,00	
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	49.457,01	1,60		30.910,63	1,05	4	40	49.457,01	1,60		0,00	
2.2	***Đất cây xanh cấp đô thị***	***304.518,53***	***10,36***	***1***	***5***	***7.805,02***	***0,03***		***304.518,53***	***10,36***	***1***	***5***	***7.805,02***	***0,03***		***0,00***	

STT	Chức năng	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)	Ghi chú
		Diện tích (m^2) (1)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Diện tích (m^2) (2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)		
2.3	***Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)***	***4.013,81***	***0,14***				***0,00***		***4.013,81***	***0,14***	***0***	***0***		***0,00***		***0,00***	
2.4	***Đất giao thông đô thị***	***252.116,00***	***8,58***				***0,00***		***252.116,00***	***8,58***	***0***	***0***		***0,00***		***0,00***	
a	Đất đường giao thông đô thị	153.328,00	5,22				0,00		153.328,00	5,22	0	0		0,00		0,00	
b	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36				0,00		98.788,00	3,36	0	0		0,00		0,00	
2.5	***Đất hạ tầng kỹ thuật***	***27.519,78***	***0,94***	***1-3***	***20-80***	***10.871,56***	***0,42***		***22.669,79***	***0,77***	***1-3***	***20-80***	***8.931,56***	***0,42***		***-4.849,99***	
2.6	***Đất nghĩa trang***	***28.954,00***	***0,98***				***0,00***		***28.954,00***	***0,98***	***0,00***	***0,00***		***0,00***		***0,00***	
Tổng diện tích		**2.939.600,0**	**100,0**			**5.812.519,14**	**1,90**	**42.000**	**2.939.600,0**	**100,0**			**6.178.039,72**		**50.000**	**0,00**	