

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu trung tâm phường Tiên Cát, phường Gia Cẩm
và phường Minh Nông, thành phố Việt Trì**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 của Quốc hội; Sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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, Sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026;

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

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 10/4/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm phường Tiên Cát, phường Gia Cẩm và phường Minh Nông, thành Phố Việt Trì; Quyết định điều chỉnh cục bộ số 1787/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 và số 2215/QĐ-UBND ngày 23/12/2025;

Căn cứ Văn bản số 735/UBND-CN4 ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc tổ chức lập quy hoạch để chuyển vị trí xây dựng Trường mầm non Hoa Mai và tháo gỡ khó khăn vướng mắc dự án Khu nhà ở đô thị Tiên Cát, phường Thanh Miếu;

Căn cứ Thông báo số 161/TB-UBND ngày 23/3/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Trần Duy Đông tại cuộc họp ngày 17/3/2026 về nội dung nghe Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan báo cáo tình hình triển khai dự án, công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu nhà ở đô thị Tiên Cát, phường Thanh Miếu;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 363/TTr-SXD ngày 26/6/2026 và văn bản số 8660/SXD-QHKT ngày 24/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phường Tiên Cát, phường Gia Cẩm và phường Minh Nông, thành phố Việt Trì với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại 02 vị trí có tổng diện tích 0,82ha (*trong đó: diện tích vị trí 01 khoảng 0,74ha, diện tích vị trí 02 khoảng 0,08ha*) thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm phường Tiên Cát, phường Gia Cẩm và phường Minh Nông, thành Phố Việt Trì đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 06/3/2023; Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ số 1787/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 và số 2215/QĐ-UBND ngày 23/12/2025.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Vị trí 01: *Điều chỉnh từ đất quy hoạch công trình văn hoá, di tích tôn giáo và bãi đỗ xe sang đất giáo dục với diện tích 0,74ha*

Điều chỉnh cục bộ cơ cấu sử dụng đất, diện tích lô đất, chỉ tiêu sử dụng đất các loại đất từ: Quy hoạch đất văn hoá (*lô đất ký hiệu VH-10; diện tích 0,19ha*), quy hoạch đất di tích, tôn giáo (*lô đất ký hiệu TG-04; diện tích 0,11ha*) và đất bãi đỗ xe (*lô đất ký hiệu BĐX-07; diện tích 0,44ha*) thành đất giáo dục (*lô đất ký hiệu GD-04A; diện tích 0,74ha*).

- Các chỉ tiêu sử dụng đất lô đất giáo dục (*lô đất ký hiệu GD-04A*):

- + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40,0%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ (vị trí 01)

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo điều chỉnh quy hoạch phê duyệt (T12/2025)	Theo quy hoạch điều chỉnh				Tăng (+) giảm (-) (ha)
			Diện tích	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd tối đa	
			(ha)	(ha)				
1	Đất giáo dục	GD-04A	0,00	0,74	40,0	5	2,0	0,74
2	Đất văn hoá	VH-10	0,19	0,00				-0,19
3	Đất di tích, tôn giáo	TG-04	0,11	0,00				-0,11
4	Đất bãi đỗ xe	BĐX-07	0,44	0,00				-0,44
Tổng cộng			0,74	0,74				0,00

Vị trí 02: Điều chỉnh từ đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng sang đất nhóm nhà ở mới với diện tích 0,08ha

Điều chỉnh cục bộ cơ cấu sử dụng đất, diện tích lô đất, chỉ tiêu sử dụng đất các loại đất từ: Đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (*lô đất ký hiệu CX-11; diện tích 0,08ha*) thành một phần lô đất nhóm nhà ở mới (*lô đất ký hiệu NO-17; diện tích 0,48ha*).

- Các chỉ tiêu sử dụng đất lô đất nhóm nhà ở mới (*lô đất ký hiệu NO-17*):

- + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 85,0%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,25 lần.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ (vị trí 02)

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo điều chỉnh quy hoạch phê duyệt (T12/2025)	Theo quy hoạch điều chỉnh				Tăng (+) giảm (-) (-)
			Diện tích	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao	Hệ số	

						tối đa	sdd tối đa	
			(ha)	(ha)				(ha)
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-11	0,08	0,00	85,0	5	3,25	-0,08
2	Đất nhóm nhà ở mới	NO-17	0,40	0,48				0,08
Tổng cộng			0,48	0,48				0,00

Bảng tổng hợp sử dụng đất toàn khu trước và sau điều chỉnh cục bộ

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) giảm (-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhóm nhà ở mới	NO	16,48	7,98	16,56	8,02	0,08
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH	2,80	1,36	2,80	1,36	
3	Đất công cộng	CC	1,98	0,96	1,98	0,96	
4	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	77,95	37,75	77,95	37,75	
5	Đất y tế (trạm y tế phường tiên cát)	YT	0,14	0,07	0,14	0,07	
6	Đất văn hoá	VH	3,14	1,52	2,95	1,43	-0,19
7	Đất giáo dục	GD	3,27	1,59	4,01	1,94	0,74
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	13,30	6,44	13,22	6,40	-0,08
9	Đất đào tạo, nghiên cứu	DT	2,92	1,41	2,92	1,41	
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,69	1,30	2,69	1,30	
11	Đất dịch vụ	DV	10,48	5,08	10,48	5,08	
12	Đất di tích, tôn giáo	TG	1,43	0,69	1,32	0,64	-0,11
13	Đất bãi đỗ xe	BDX	8,12	3,93	7,68	3,72	-0,44

14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,44	0,70	1,44	0,70	
15	Hồ, ao, đầm	MN	7,00	3,39	7,00	3,39	
16	Đất sinh thái ven sông	ST	4,59	2,22	4,59	2,22	
17	Đất giao thông		48,76	23,61	48,76	23,61	
	Tổng cộng		206,49	100,00	206,49	100,00	0,00

(Các nội dung nêu trên được thể hiện trên hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm phường Tiên Cát, phường Gia Cẩm và phường Minh Nông, thành Phố Việt Trì do Trung tâm Kiểm định và Tư vấn xây dựng Phú Thọ lập, được Sở Xây dựng thẩm định).

Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phường Tiên Cát, phường Gia Cẩm và phường Minh Nông, thành phố Việt Trì; Quyết định điều chỉnh cục bộ số 1787/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 và số 2215/QĐ-UBND ngày 23/12/2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân phường Thanh Miếu có trách nhiệm tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được duyệt và tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc; chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình liên quan (nếu có) khi đảm bảo về căn cứ pháp lý, đúng trách nhiệm đầu tư, nguồn vốn, thẩm quyền quyết định đầu tư và các quy định liên quan của pháp luật.

2. Các sở ngành Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Thanh Miếu và cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ, phạm vi quản lý có trách nhiệm tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt theo quy định. Trong quá trình thực hiện trường hợp khó khăn vướng mắc hoặc phát hiện nội dung quy hoạch chưa phù hợp, kịp thời báo cáo, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét giải quyết.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường và cơ quan liên quan hướng dẫn UBND phường Thanh Miếu và đơn vị, chủ đầu tư dự án có liên quan triển khai rà soát, đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án liên quan đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch và tuân thủ quy định pháp luật; rà soát chủ trương đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở liên quan (nếu có) xác định nội dung cần điều chỉnh quy hoạch chi tiết, nội dung cần đầu tư xây dựng đảm bảo đúng căn cứ pháp lý, đúng trách nhiệm đầu tư, đúng nguồn vốn, đúng thẩm quyền quyết định đầu tư và các quy định liên quan của pháp luật.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, UBND phường Thanh Miếu và các đơn vị liên quan căn cứ đồ án quy hoạch phân khu điều chỉnh có trách nhiệm tính toán, rà soát trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu nhà ở đô thị Tiên Cát khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án và thực hiện giao đất, điều chỉnh giao đất thực hiện dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Thanh Miếu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

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

Vũ Việt Văn