

Số: 3084/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 11 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2 tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ

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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Ban hành Quy định quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Phú Thọ đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 5837/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của UBND thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Trường Thịnh và Quy hoạch phân khu xây dựng phường Văn Lung, thị xã Phú Thọ, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 5838/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch nông thôn mới xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ - Giai đoạn (2011-2015) định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 3586/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của

UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2;

Căn cứ Văn bản số 13621/UBND-CNXD ngày 17 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chỉ đạo thực hiện điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 533/BCTĐ-SXD ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng về Kết quả thẩm định Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2 tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 567/TTr-SXD ngày 03 tháng 9 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2 tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2 tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ.

2. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ.

3. Đơn vị tư vấn: Trung tâm Kiểm định và Tư vấn xây dựng Phú Thọ.

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

Khu vực nghiên cứu Điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ, diện tích dự kiến sau khi điều chỉnh còn **5,91ha**. Vị trí giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Hùng Vương (mặt cắt 35m);
- Phía Đông Bắc giáp khu nhà ở đô thị;
- Phía Tây Nam giáp khu dân cư;
- Phía Đông Nam giáp mương thoát nước và ruộng trồng lúa.

5. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

5.1. Quan điểm:

Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan theo hướng hiện đại, đồng bộ, phù hợp với định hướng phát triển đô thị của tỉnh Phú Thọ và Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Phú Thọ đến năm 2045; bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và các dự án lân cận.

Sau điều chỉnh, đồ án bảo đảm sự thống nhất với Dự án Khu nhà ở xã hội Phú Thọ và các quy hoạch có liên quan; phát huy hiệu quả sử dụng đất, góp phần hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị, nâng cao chất lượng môi trường sống và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

5.2. Mục tiêu quy hoạch:

Cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Phú Thọ đến năm 2045 và các quy hoạch, kế hoạch phát triển có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Phú Lợi 2 nhằm bảo đảm phù hợp với chủ trương triển khai Dự án Khu nhà ở xã hội Phú Thọ; khắc phục tình trạng chồng lấn giữa các đồ án quy hoạch chi tiết cùng cấp, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống quy hoạch.

Điều chỉnh ranh giới, quy mô và các nội dung quy hoạch phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất; tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, lập dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án theo quy định của pháp luật.

6. Tính chất: Là khu nhà ở đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ở, các dịch vụ công cộng, cây xanh, giao thông và các công trình hạ tầng thiết yếu theo tiêu chuẩn đô thị.

7. Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy mô dân số: Khoảng 1.200 người.

(Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch).

7.2. Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu trong khu vực quy hoạch: Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu sẽ được áp dụng cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch đảm bảo phù hợp theo các quy định của QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”; QCVN 07:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật” và tiêu chuẩn hiện hành.

8. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

8.1. Yêu cầu về mức độ khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

a. Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu

- Các tài liệu, số liệu về hiện trạng khu vực lập quy hoạch khi thu thập, điều

tra khảo sát hiện trạng để làm cơ sở lập đồ án quy hoạch chi tiết cần đảm bảo cập nhật số liệu mới nhất để phân tích, đánh giá đúng và đầy đủ các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, dự báo nhu cầu phát triển, quy mô của đồ án.

- Các tài liệu, số liệu được thu thập từ nguồn đáng tin cậy.

b. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng

- Đánh giá đúng và đầy đủ các điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, thủy văn, tác động của biến đổi khí hậu...).

- Điều tra, đánh giá hiện trạng dân cư, đất đai và sự biến động địa hình khu vực lập quy hoạch.

- Đánh giá về hiện trạng sử dụng đất và quản lý đất đai; hiện trạng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch và các khu vực có liên quan.

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện các quy hoạch, quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường trên địa bàn phường.

8.2. Yêu cầu nghiên cứu về các nội dung của quy hoạch chi tiết

- Nghiên cứu, đánh giá đầy đủ điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, dân số, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và tình hình triển khai các dự án trong khu vực; xác định các vấn đề trọng tâm cần giải quyết và các yêu cầu quản lý, phát triển. Rà soát, bảo đảm sự phù hợp với quy hoạch cấp trên và các quy hoạch có liên quan, cụ thể hóa các định hướng về không gian, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.

- Nghiên cứu xác định quy mô dân số, nhu cầu và cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tính chất, chức năng và định hướng phát triển của khu vực; xác định chức năng, diện tích và ranh giới các khu chức năng, từng lô đất, đồng thời xác định các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu gồm mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cốt xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội có liên quan; xác định yêu cầu về diện tích, quy mô các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, giao thông và các chức năng khác theo yêu cầu của khu vực. Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch được xác định; xác định các trục, tuyến không gian chủ đạo, khu vực cửa ngõ, không gian công cộng, cây xanh, mặt nước và các vị trí công trình điểm nhấn; đề xuất các yêu cầu chủ yếu về chiều cao, hình thức kiến trúc, cốt xây dựng, khoảng lùi và cảnh quan đối với từng khu vực. Các chỉ tiêu và yêu cầu đề xuất phải phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, điều kiện thực tế và khả năng đáp ứng hạ tầng, bảo đảm sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, đồng bộ và khả thi trong quản lý, đầu tư xây dựng

- Nghiên cứu, đề xuất giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm

giao thông, san nền, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực. Nghiên cứu các giải pháp bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, không gian ngầm và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng có liên quan; đồng thời đề xuất giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

9. Hồ sơ sản phẩm

9.1. Yêu cầu thành phần hồ sơ

Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ bản vẽ
A	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	1/500
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp
<i>Các bản vẽ về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500</i>		

B	Phần văn bản
1	Thuyết minh
2	Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết
3	Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết
4	Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết lần trước (nếu có)
5	Văn bản khác có liên quan.

9.3. Yêu cầu thể hiện hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý GIS

a. Các lớp dữ liệu

Các lớp dữ liệu sẽ được chuyển đổi sang CSDL GIS gồm:

TT	Tên bảng dữ liệu	Dạng dữ liệu không gian
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	Ảnh geotiff
2	Bản đồ hiện trạng:	Vùng, đường, điểm
	Bản đồ hiện trạng điều kiện tự nhiên, hiện trạng phân bố dân cư và sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch	Vùng, đường, điểm
	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật	Vùng, đường, điểm
3	Bản đồ định hướng phát triển không gian	Vùng, đường, điểm
4	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:	Vùng, đường, điểm
	Bản đồ định hướng cao độ nền	
	Bản đồ định hướng hệ thống giao thông	
	Bản đồ định hướng hệ thống cấp điện	
	Bản đồ định hướng hệ thống cấp nước	
	Bản đồ định hướng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	
	Bản đồ định hướng hạ tầng và viễn thông thụ động	
5	Bản đồ định sử dụng đất quy hoạch	Vùng, đường, điểm

- Thông tin của các đối tượng trên phải được lấy từ các nguồn: bản đồ, các biểu quy hoạch, quyết định và thuyết minh quy hoạch được phê duyệt.

b. Sản phẩm GIS

- GIS hóa dữ liệu:

+ Định dạng: định dạng dữ liệu Shapefile và Geodatabase (gdb).

+ Hệ tọa độ VN2000.

- Số hóa, nắn chuyển các bản đồ:

+ Định dạng bản giao: File GeoTiff; PDF.

+ Hệ tọa độ VN2000.

- Xây dựng hồ sơ số quy hoạch xây dựng: Sản phẩm được đóng gói theo đồ án.

+ Dữ liệu GIS hóa.

+ Dữ liệu số hóa và nắn chuyển.

+ Các văn bản tài liệu điện tử liên quan.

- Tích hợp lên hệ thống Thông tin và CSDL quy hoạch xây dựng tỉnh Phú Thọ <https://quyhoachxaydung.phutho.gov.vn>.

10. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Kiểm định và Tư vấn xây dựng Phú Thọ.

- Cơ quan phối hợp: Các sở, ban ngành của tỉnh; UBND phường Phú Thọ, phường Phong Châu.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Phú Thọ.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Phú Thọ.

- Thời gian thực hiện lập quy hoạch: Không quá 06 tháng.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Phú Thọ, phường Phong Châu và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

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

Vũ Việt Văn