

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 991/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 8 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập đồ án Điều chỉnh tổng thể
Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành
phố Việt Trì**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 10 tháng 4 năm 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 908/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ đến năm 2025; điều chỉnh tại Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2922/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu đô thị mới Minh Phương -

Thụy Vân, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 13 tháng 05 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Văn bản số 4785/UBND-CNXD ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc triển khai điều chỉnh, lập mới các Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu vực trên địa bàn thành phố Việt Trì;

Căn cứ Văn bản số 2767/UBND-CNXD ngày 10 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành phố Việt Trì.

Theo đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Nalico và Công ty cổ phần Madoka tại Tờ trình số 03/TTr-LD ngày 18 tháng 4 năm 2025; Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 49/TTr-SXD ngày 29 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành phố Việt Trì với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành phố Việt Trì.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Nalico và Công ty cổ phần Madoka.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ điều chỉnh: Công ty cổ phần tư vấn Licogi.

4. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 432.980,6m² (43,3ha) thuộc địa bàn phường Minh Phương và xã Thụy Vân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Vị trí giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực canh tác xã Thụy Vân và khu dân cư Liên Minh, phường Minh Phương.

- Phía Đông giáp khu vực dân cư Liên Minh, phường Minh Phương.

- Phía Nam giáp khu vực đầm sen Minh Phương và khu dân cư Trung Phương, phường Minh Phương.

- Phía Tây giáp khu dân cư làng Cẩm Đội, xã Thụy Vân.

5. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa những định hướng phát triển quy hoạch chung thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 10/4/2024, hoàn thiện hệ thống hạ tầng chung cho thành phố, cải tạo cảnh quan đô thị, đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Rà soát đánh giá Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Minh Phương - Thụy Vân, thành phố Việt Trì đã được phê duyệt, điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp quy hoạch cấp trên; khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong và ngoài khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với hiện trạng khu vực.

- Tạo nên một khu đô thị mới hiện đại với các tiện ích đô thị chất lượng cao, có không gian xanh và kiến trúc cảnh quan đẹp, phù hợp với điều kiện hiện trạng, tự nhiên và môi trường cảnh quan khu vực.

- Làm cơ sở để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở... theo đúng quy định hiện hành và làm căn cứ pháp lý để các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Tính chất: Là khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, được đầu tư xây dựng đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu ở của dân cư đô thị trong tương lai.

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 4.000 - 7.000 người (*Dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án điều chỉnh*).

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 trong khu vực quy hoạch 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 đồ án quy hoạch cần nghiên cứu

8.1. Yêu cầu về đánh giá điều kiện hiện trạng

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên: địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn.

- Hiện trạng kinh tế - xã hội, dân cư, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển;

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh quy hoạch: chuẩn bị kỹ thuật

(hiện trạng nền, hiện trạng thoát nước, hiện trạng nền xây dựng, tình hình thoát nước); giao thông (mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông); cấp nước (nguồn, chất lượng và khả năng cung cấp); cấp điện (nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới); hiện trạng thu gom, xử lý nước thải, rác thải.

8.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực thiết kế

- Đồ án phải xác lập được tính pháp lý về mặt quy hoạch, làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch, phù hợp với các Quy hoạch được phê duyệt; phù hợp với các dự án đã và đang triển khai thực hiện có liên quan;

- Xác định tích chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch sau khi điều chỉnh;

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng hợp lý theo hướng tiết kiệm đất tối đa về đầu tư hạ tầng kỹ thuật; Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có); Có bảng biểu so sánh các loại đất theo quy hoạch được duyệt với quy hoạch điều chỉnh.

8.3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Nêu giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế kiến trúc cho từng lô đất. Đảm bảo các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế kiến trúc khu đô thị hiện đại, đồng bộ.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch tạo được sự hài hòa với không gian xung quanh, đồng thời tạo nên hình thái kiến trúc riêng cho khu vực. Chú trọng các điểm nhấn kiến trúc của khu vực từ hướng tiếp cận chính.

9.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Đưa ra giải pháp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và khu vực liên quan, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Bản vẽ và thuyết minh phải thể hiện được các nội dung:

- + Về san nền, thoát nước mưa: Nghiên cứu đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp với thoát nước chung của khu vực. Thể hiện kích thước, cao độ đỉnh các giếng thu, hố ga; Thể hiện đường đồng mức thiết kế và bản vẽ tính khối lượng (cân bằng đào đắp). Đưa ra các giải pháp cụ thể để đảm bảo an toàn cho môi trường trong và ngoài khu quy hoạch.

- + Về giao thông: Thiết kế hệ thống giao thông hợp lý, mạch lạc, rõ ràng tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của người dân được lưu thông thuận tiện, phù hợp với mạng lưới giao thông hiện trạng tại khu vực. Đường nội bộ đảm bảo kích thước

tối thiểu theo quy chuẩn để xe chữa cháy có thể tiếp cận đến từng ngôi nhà, và quay đầu xe thuận tiện. Xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*). Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; Cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch đề xuất phương án khớp nối phù hợp.

+ Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp chính, ống nhánh đến từng lô đất xây dựng và các thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Về cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng, vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng.

+ Về thông tin liên lạc: Nghiên cứu phương án phát triển mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch và các điểm đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của khu vực.

+ Về thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải, vị trí tuyến thoát nước thải, các hố ga. Phương án thiết kế thoát nước bản và thoát nước mưa. Xác định điểm thu gom rác thải và khối lượng phát sinh hàng ngày.

9.5. Thiết kế kiến trúc

- Thể hiện, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng tuyến đường;

- Thể hiện hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cos đường, cos vỉa hè, cos nền công trình, chiều cao không chế công trình trên từng tuyến đường;

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan bao gồm quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cos xây dựng nền đường, cos xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến đường; quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình.

9.6. Đánh giá tác động môi trường

Theo quy định tại khoản 6, Điều 20, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

10. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

10.1. Phần bản vẽ

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
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 hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	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 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: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)...	Tỷ lệ thích hợp
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp
* Lưu ý: Các bản vẽ được thể hiện trên nền bản đồ địa hình hoặc sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500		

10.2. Phần văn bản

- Tờ trình đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Thuyết minh tổng hợp bao gồm các bản vẽ in màu, thu nhỏ A3;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung đồ án quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Đĩa CD, DVD hoặc USB lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ quy hoạch.

11. Dự toán kinh phí và nguồn vốn

11.1. Dự toán kinh phí Quy hoạch duyệt:

1.069.344.000 đồng

Trong đó:

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	:	63.051.000 đồng
+ Chi phí lập đồ án quy hoạch	:	767.045.000 đồng
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	:	11.676.000 đồng
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	:	59.441.000 đồng
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	:	55.914.000 đồng
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư	:	14.205.000 đồng
+ Chi phí công bố đồ án quy hoạch	:	21.307.000 đồng
+ Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	:	76.705.000 đồng

11.2. Kinh phí thực hiện: Từ nguồn vốn của Chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

12. Tổ chức thực hiện

- Thời gian thực hiện: Hoàn thành quy hoạch trong thời gian 06 tháng kể từ ngày ban hành quyết định này.

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

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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 thành phố Việt Trì; Giám đốc Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Nalico và Công ty cổ phần Madoka 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

Nguyễn Mạnh Sơn