

Số: 1154/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 24 tháng 5 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, 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 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”;*

*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 2075/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2008 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 xã Trung Vương, thành phố Việt Trì và các Quyết định điều chỉnh cục bộ khác có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 3070/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì; Điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 25/3/2022;*

*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 Văn bản số 2437/UBND-CNXD ngày 15 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng đô thị và nông thôn PTS tại Tờ trình số 69/TTr-PTS ngày 16 tháng 5 năm 2025; Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 62/TTr-SXD ngày 23 tháng 5 năm 2025.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì.

**2. Chủ đầu tư lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** Liên danh Công ty TNHH kiến trúc xây dựng đô thị và nông thôn PTS và Công ty TNHH xây dựng Tự Lập.

**3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Đô thị và Nông thôn PTS.

### 4. Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì có diện tích **96.170m<sup>2</sup> (9,617ha)** thuộc địa bàn xã Trung Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 25/3/2022.

### 5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Điều chỉnh tịnh tiến một số tuyến đường giao thông và các lô đất về phía đường Lê Hồng Phong để xây dựng tuyến đường phía trước các lô đất (với mặt cắt khoảng 3,5m) đã giao cho các hộ dân thuộc khu Gò Hạn, xã Trung Vương.

- Điều chỉnh lại kích thước, diện tích một số lô đất bị ảnh hưởng sau khi dịch chuyển các tuyến đường giao thông.

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

| TT       | Loại đất       | Ký hiệu | Theo quy hoạch được duyệt   |              | Theo quy hoạch điều chỉnh   |              | Tăng (+)<br>giảm (-) |
|----------|----------------|---------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|----------------------|
|          |                |         | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |                      |
| <b>1</b> | <b>Đất ở</b>   |         | <b>37.126,9</b>             | <b>38,60</b> | <b>37.030,8</b>             | <b>38,50</b> | <b>-96,1</b>         |
| 1.1      | Đất ở biệt thự | BT      | 18.766,9                    | 19,51        | 18.714,3                    | 19,46        | -52,6                |

| TT       | Loại đất                                            | Ký hiệu  | Theo quy hoạch được duyệt   |               | Theo quy hoạch điều chỉnh   |               | Tăng (+)<br>giảm (-) |
|----------|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|----------------------|
|          |                                                     |          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |                      |
| 1.2      | Đất ở tái định cư                                   | TĐC      | 540,0                       | 0,56          | 540,0                       | 0,56          | 0,0                  |
| 1.3      | Đất nhà ở liền kề                                   | LK       | 17.820,0                    | 18,53         | 17.776,5                    | 18,48         | -43,5                |
| <b>2</b> | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>                |          | <b>11.387,5</b>             | <b>11,84</b>  | <b>11.222,6</b>             | <b>11,67</b>  | <b>-164,9</b>        |
| 2.1      | Đất nhà văn hóa khu dân cư                          | VH       | 973,1                       | 1,01          | 973,1                       | 1,01          | 0,0                  |
| 2.2      | Đất công trình công cộng                            | CC       | 759,6                       | 0,79          | 759,6                       | 0,79          | 0,0                  |
| 2.3      | Đất thương mại, dịch vụ                             | TMDV     | 1.119,1                     | 1,16          | 1.096,8                     | 1,14          | -22,3                |
| 2.4      | Đất giáo dục                                        | GD       | 2.500,8                     | 2,60          | 2.500,8                     | 2,60          | 0,0                  |
| 2.5      | Đất cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh, vườn hoa) | CX       | 6.034,9                     | 6,28          | 5.892,3                     | 6,13          | -142,6               |
| <b>3</b> | <b>Đất bãi đỗ xe</b>                                | <b>P</b> | <b>3.120,7</b>              | <b>3,25</b>   | <b>3.120,7</b>              | <b>3,25</b>   | <b>0,0</b>           |
| <b>4</b> | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                         |          | <b>1.648,7</b>              | <b>1,72</b>   | <b>1.168,3</b>              | <b>1,21</b>   | <b>-480,4</b>        |
| <b>5</b> | <b>Đất giao thông</b>                               |          | <b>42.886,2</b>             | <b>44,59</b>  | <b>43.627,6</b>             | <b>45,37</b>  | <b>+741,4</b>        |
|          | <b>Tổng cộng</b>                                    |          | <b>96.170,0</b>             | <b>100,00</b> | <b>96.170,0</b>             | <b>100,00</b> | <b>0,0</b>           |

**Bảng chi tiết sử dụng đất đối với từng lô đất sau điều chỉnh**

| TT       | Loại đất       | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ XD (%) | Tầng cao XD (tầng) | Tổng diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> ) | Hệ số sdd (lần) |
|----------|----------------|---------|-----------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| <b>1</b> | <b>Đất ở</b>   |         | <b>37.030,8</b>             | <b>80,2</b>   | <b>3-4</b>         | <b>106.955,1</b>                        | <b>2,89</b>     |
| 1.1      | Đất ở biệt thự | BT      | 18.714,3                    | 63,5          | 3                  | 35.676,9                                | 1,91            |
|          |                | BT1     | 611,1                       | 69,9          | 3                  | 1.280,6                                 | 2,10            |
|          |                | BT2     | 1.940,3                     | 62,1          | 3                  | 3.616,8                                 | 1,86            |
|          |                | BT3     | 1.111,6                     | 62,1          | 3                  | 2.071,6                                 | 1,86            |
|          |                | BT4     | 1.986,4                     | 60,6          | 3                  | 3.609,9                                 | 1,82            |
|          |                | BT5     | 1.762,4                     | 71,0          | 3                  | 3.752,0                                 | 2,13            |
|          |                | BT6     | 457,4                       | 66,9          | 3                  | 917,7                                   | 2,01            |
|          |                | BT7     | 156,7                       | 56,6          | 3                  | 625,9                                   | 3,99            |
|          |                | BT8     | 2.668,7                     | 62,9          | 3                  | 5.038,2                                 | 1,89            |
|          |                | BT9     | 438,4                       | 68,1          | 3                  | 895,3                                   | 2,04            |
|          |                | BT10    | 6.310,0                     | 60,4          | 3                  | 11.427,7                                | 1,81            |

| TT       | Loại đất                             | Ký hiệu     | Diện tích (m2)  | Mật độ XD (%) | Tầng cao XD (tầng) | Tổng diện tích sàn XD (m2) | Hệ số sdd (lần) |
|----------|--------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
|          |                                      | <i>BT11</i> | <i>1.271,3</i>  | <i>64,0</i>   | <i>3</i>           | <i>2.441,2</i>             | <i>1,92</i>     |
| 1.2      | Đất ở tái định cư                    | TĐC         | 540,0           | 100,0         | 4                  | 2.160,0                    | 4,00            |
| 1.3      | Đất nhà ở liền kề                    | LK          | 17.776,5        | 97,2          | 4                  | 69.118,2                   | 3,89            |
|          |                                      | <i>LK1</i>  | <i>887,2</i>    | <i>95,4</i>   | <i>4</i>           | <i>3.385,3</i>             | <i>3,82</i>     |
|          |                                      | <i>LK2</i>  | <i>877,5</i>    | <i>95,8</i>   | <i>4</i>           | <i>3.363,4</i>             | <i>3,83</i>     |
|          |                                      | <i>LK3</i>  | <i>460,0</i>    | <i>97,8</i>   | <i>4</i>           | <i>1.800,0</i>             | <i>3,91</i>     |
|          |                                      | <i>LK4</i>  | <i>460,0</i>    | <i>97,8</i>   | <i>4</i>           | <i>1.800,0</i>             | <i>3,91</i>     |
|          |                                      | <i>LK5</i>  | <i>965,3</i>    | <i>96,3</i>   | <i>4</i>           | <i>3.718,3</i>             | <i>3,85</i>     |
|          |                                      | <i>LK6</i>  | <i>1.040,4</i>  | <i>97,1</i>   | <i>4</i>           | <i>4.041,3</i>             | <i>3,88</i>     |
|          |                                      | <i>LK7</i>  | <i>1.905,0</i>  | <i>98,9</i>   | <i>4</i>           | <i>7.533,9</i>             | <i>3,95</i>     |
|          |                                      | <i>LK8</i>  | <i>1.080,0</i>  | <i>100,0</i>  | <i>4</i>           | <i>4.320,0</i>             | <i>4,00</i>     |
|          |                                      | <i>LK9</i>  | <i>1.279,2</i>  | <i>94,1</i>   | <i>4</i>           | <i>4.814,2</i>             | <i>3,76</i>     |
|          |                                      | <i>LK10</i> | <i>1.108,0</i>  | <i>98,6</i>   | <i>4</i>           | <i>4.367,8</i>             | <i>3,94</i>     |
|          |                                      | <i>LK11</i> | <i>549,9</i>    | <i>90,4</i>   | <i>4</i>           | <i>1.989,2</i>             | <i>3,62</i>     |
|          |                                      | <i>LK12</i> | <i>990,0</i>    | <i>100,0</i>  | <i>4</i>           | <i>3.960,0</i>             | <i>4,00</i>     |
|          |                                      | <i>LK13</i> | <i>1.596,8</i>  | <i>95,0</i>   | <i>4</i>           | <i>6.068,2</i>             | <i>3,80</i>     |
|          |                                      | <i>LK14</i> | <i>1.440,0</i>  | <i>100,0</i>  | <i>4</i>           | <i>5.760,0</i>             | <i>4,00</i>     |
|          |                                      | <i>LK15</i> | <i>1.065,1</i>  | <i>96,3</i>   | <i>4</i>           | <i>4.100,7</i>             | <i>3,85</i>     |
|          |                                      | <i>LK16</i> | <i>928,0</i>    | <i>98,3</i>   | <i>4</i>           | <i>3.647,8</i>             | <i>3,93</i>     |
|          |                                      | <i>LK17</i> | <i>244,1</i>    | <i>86,9</i>   | <i>4</i>           | <i>848,1</i>               | <i>3,47</i>     |
|          |                                      | <i>LK18</i> | <i>900,0</i>    | <i>100,0</i>  | <i>4</i>           | <i>3.600,0</i>             | <i>4,00</i>     |
| <b>2</b> | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b> |             | <b>11.222,6</b> |               |                    | <b>8.578,2</b>             |                 |
| 2.1      | Đất nhà văn hóa khu dân cư           | VH          | 973,1           | 40,0          | 1                  | 389,2                      | 0,40            |
| 2.2      | Đất công trình công cộng             | CC          | 759,6           | 40,0          | 2                  | 607,7                      | 0,80            |
| 2.3      | Đất thương mại, dịch vụ              | TMDV        | 1.096,8         | 80,0          | 5                  | 4.387,2                    | 4,00            |
| 2.4      | Đất giáo dục                         | GD          | 2.500,8         | 40,0          | 3                  | 3.001,0                    | 1,20            |
| 2.5      | Đất cây xanh sử dụng công cộng       | CX          | 5.892,3         | 5,0           | 1                  | 193,1                      | 0,03            |
|          |                                      | <i>CX1</i>  | <i>350,0</i>    |               |                    |                            |                 |
|          |                                      | <i>CX2</i>  | <i>182,0</i>    |               |                    |                            |                 |
|          |                                      | <i>CX3</i>  | <i>396,6</i>    |               |                    |                            |                 |
|          |                                      | <i>CX4</i>  | <i>809,1</i>    |               |                    |                            |                 |
|          |                                      | <i>CX5</i>  | <i>148,8</i>    |               |                    |                            |                 |
|          |                                      | <i>CX6</i>  | <i>3.861,8</i>  | <i>5,0</i>    | <i>1</i>           | <i>193,1</i>               | <i>0,05</i>     |

| TT | Loại đất             | Ký hiệu | Diện tích (m2)  | Mật độ XD (%) | Tầng cao XD (tầng) | Tổng diện tích sàn XD (m2) | Hệ số sdd (lần) |
|----|----------------------|---------|-----------------|---------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
|    |                      | CX7     | 72,0            |               |                    |                            |                 |
|    |                      | CX8     | 72,0            |               |                    |                            |                 |
| 3  | Đất bãi đỗ xe        | P       | 3.120,7         |               |                    |                            |                 |
|    |                      | P1      | 1.889,4         |               |                    |                            |                 |
|    |                      | P2      | 625,7           |               |                    |                            |                 |
|    |                      | P3      | 605,6           |               |                    |                            |                 |
| 4  | Đất hạ tầng kỹ thuật |         | 1.168,3         |               |                    |                            |                 |
| 5  | Đất giao thông       |         | 43.627,6        |               |                    |                            |                 |
|    | <b>Tổng cộng</b>     |         | <b>96.170,0</b> | <b>33,77</b>  | <b>1-5</b>         | <b>115.533,3</b>           | <b>1,20</b>     |

- Mật độ xây dựng toàn khu: 33,77%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,2 lần.
- Tầng cao công trình: Từ 01 đến 05 tầng.

**6. Các nội dung khác:** Ngoài các nội dung điều chỉnh trên, các nội dung về giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; thiết kế đô thị; hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*Chuẩn bị kỹ thuật; giao thông; cấp điện; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải và vệ sinh môi trường; hệ thống thông tin liên lạc;...*) cơ bản giữ nguyên theo định hướng quy hoạch đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 25/3/2022.

(Các nội dung điều chỉnh nêu trên, được thể hiện trên Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì do Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Đô thị và Nông thôn PTS lập và trình duyệt, được UBND xã Trung Vương, UBND thành phố Việt Trì và Sở Xây dựng thẩm định, thống nhất trình duyệt).

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Liên danh Công ty TNHH kiến trúc xây dựng đô thị và nông thôn PTS và Công ty TNHH xây dựng Tự Lập (Nhà đầu tư) có trách nhiệm làm việc với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, nghĩa vụ tài chính của dự án (nếu có) đối với các nội dung có liên quan theo quy hoạch điều chỉnh.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Việt tại xã Trung Vương, thành phố Việt Trì được

phê duyệt, Liên danh Công ty TNHH kiến trúc xây dựng đô thị và nông thôn PTS và Công ty TNHH xây dựng Tự Lập (Nhà đầu tư) có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Việt Trì, UBND xã Trung Vương và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch được duyệt và tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Việt Trì; Chủ tịch UBND xã Trung Vương; Giám đốc Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Đô thị và Nông thôn PTS, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Tự Lập 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**

**Phan Trọng Tấn**