

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 1521/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 25 tháng 6 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 Đồng Đề Thành, Phường Tiên Cát, 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 1829/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu Nhà ở đô thị tại khu vực đồng Đề Thành, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2022 của UBND thành phố Việt Trì về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại Đồng Đề Thành, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Văn bản số 2322/UBND-CNXD ngày 12 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 Đồng Đề Thành, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì.

Theo đề nghị của Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam tại Tờ trình số 120/TTr-PN ngày 20 tháng 6 năm 2025; Sở Xây dựng tại Tờ trình số 127/TTr-SXD

ngày 23 tháng 6 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 Đồng Đề Thành, Phường Tiên Cát, 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 Đồng Đề Thành, Phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì.

2. Chủ đầu tư lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Trung tâm Kiểm định và Tư vấn xây dựng Phú Thọ.

4. Phạm vi ranh giới khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Đồng Đề Thành, Phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì đã được UBND thành phố Việt Trì phê duyệt tại Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2022, với diện tích 56.185,2 m² (5,62 ha).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Điều chỉnh quy hoạch tại 06 vị trí nhằm giải quyết các khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng (vị trí 01, 02); hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ với khu vực tiếp giáp (vị trí 03, 04); đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn giao thông khu vực (vị trí 05, 06). Cụ thể:

a) Vị trí số 1: Khu vực đất giáo dục (có ký hiệu GD:1): Điều chỉnh ranh giới lô đất giáo dục có ký hiệu (GD:1) và đất rãnh thoát nước tại vị trí giáp ranh khu dân cư. Mục tiêu: Để đảm bảo đầu nối thoát nước, và hoàn trả đất ở theo đúng thực tế hiện trạng của các hộ dân giáp ranh.

Bảng thống kê sử dụng đất vị trí số 1 trước và sau điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	(m ²)
	Tổng diện tích vị trí 1		2.641,9	2.641,9	0,0
1	Đất giáo dục	GD:1	2.501,6	2.328,5	-173,1
2	Đất rãnh thoát nước		140,3	139,4	-0,9
3	Đất ở hiện trạng	OHT:1	0	174,0	174,0

b) Vị trí số 2: Khu vực nút giao đường giao thông (ký hiệu N22) kết nối với trục đường giáp chợ Tiên Cát: Điều chỉnh tim tuyến đường giao thông kết nối với trục đường tiếp giáp chợ Tiên Cát (giữ nguyên kích thước lòng đường và cao độ nút được

duyet). Mục tiêu: Để hoàn trả đất ở hiện trạng của các hộ dân giáp ranh theo đúng thực tế.

Bảng thống kê sử dụng đất vị trí số 2 trước và sau điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	(m2)
	Tổng diện tích vị trí 2		495,8	495,8	0,0
1	Đất ở mới	LK8-1	142,3	122,7	-19,6
2	Đất giao thông		353,5	259,6	-93,9
3	Đất ở hiện trạng	OHT:2	0	113,5	113,5

c) **Vị trí số 3,4:** Điều chỉnh tịnh tiến vị trí tuyến công thoát nước từ chợ Tiên Cát ra hồ điều hòa của dự án. Mục tiêu: Nhằm đảm bảo đầu nổi thoát nước được hiệu quả hơn.

Bảng thống kê sử dụng đất vị trí số 3,4 trước và sau điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	(m2)
	Tổng diện tích vị trí 3		956,8	956,8	0,0
1	Đất ở mới		491,2	467,8	-23,4
		LK7-1	100,2	0	-100,2
		LK7-2	104,7	0	-104,7
		LK7-1,2	0	181,2	181,2
		LK8-9	154,3	125,8	-28,5
		LK8-10	132,0	160,8	28,8
2	Đất rãnh thoát nước		130,9	131,2	0,3
3	Đất bãi đỗ xe	P2	334,7	357,8	23,1
	Tổng diện tích vị trí 4		342,0	342,0	0,0
1	Đất ở mới		285,0	285,0	0,0
		LK5-6	95,0	114,0	19,0
		LK5-7	95,0	0	-95,0
		LK5-8	95,0	0	-95,0
		LK5-7,8	0	171,0	171,0
2	Đất rãnh thoát nước		57,0	57,0	0,0

d) Vị trí số 5,6: Điều chỉnh ranh giới ô đất ở BT6-2 và LK1-7. Mục tiêu: đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn giao thông khu vực.

Bảng thống kê sử dụng đất vị trí số 5,6 trước và sau điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh	Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	(m ²)
	Tổng diện tích vị trí 5		169,1	169,1	0,0
1	Đất ở mới	LK1-17	169,1	132,5	-36,6
2	Đất taluy		0	36,6	36,6
	Tổng diện tích vị trí 6		249,7	249,7	0,0
1	Đất ở mới	BT6-2	249,7	244,0	-5,7
2	Đất giao thông (vía hè)		0	5,7	5,7

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

TT	Tên loại đất	Ký hiệu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ²)
I	Đất ở mới		21.913,8	39,00	21.828,5	38,85	-85,3
1	Đất nhà ở liền kề	LK	13.950,2	24,83	13.870,6	24,69	-79,6
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	7.963,6	14,17	7.957,9	14,16	-5,7
II	Đất ở hiện trạng	OHT	0,0	0,00	287,5	0,51	287,5
III	Đất giáo dục	GD:1	2.501,6	4,45	2.328,5	4,15	-173,1
IV	Đất nhà văn hóa	NVH	1.023,2	1,82	1.023,2	1,82	0,0
V	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CX	5.785,8	10,30	5.785,8	10,30	0,0
VI	Đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật		24.960,8	44,43	24.931,7	44,37	-29,1
1	Đất bãi đỗ xe	P	1.825,5	3,25	1.848,6	3,29	23,1
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	127,3	0,23	127,3	0,23	0,0
3	Đất taluy		122,7	0,22	159,3	0,28	36,6
4	Đất rãnh thoát nước		394,1	0,70	393,5	0,70	-0,6
5	Đất giao thông		22.491,2	40,03	22.403,0	39,87	-88,2
	Tổng cộng		56.185,2	100,00	56.185,2	100,00	0,0

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất toàn khu sau điều chỉnh

TT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Chỉ tiêu kỹ thuật			
				Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD	Số lô (số chỗ)
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)	(lô)
I	Đất ở	LK,BT	21.828,5	84,2		4,2	178,0
1	Đất nhà ở liền kề	LK	13.870,6	93,5	5,0	4,7	142,0
1.1		LK01	1.689,1	93,4	5,0	4,7	17,0
1.2		LK02	2.398,4	98,3	5,0	4,9	29,0
1.3		LK03	1.348,5	100,0	5,0	5,0	15,0
1.4		LK04	1.833,5	95,0	5,0	4,8	19,0
1.5		LK05	1.505,2	90,0	5,0	4,5	14,0
1.6		LK06	1.897,5	100,0	5,0	5,0	23,0
1.7		LK07	1.366,9	87,8	5,0	4,4	12,0
1.8		LK08	1.831,5	81,5	5,0	4,1	13,0
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	7.957,9	67,9	5,0	3,4	36,0
2.1		BT01	3.395,7	68,9	5,0	3,4	16,0
2.2		BT02	419,8	69,0	5,0	3,4	2,0
2.3		BT03	489,7	65,4	5,0	3,3	2,0
2.4		BT04	2.789,5	66,7	5,0	3,3	12,0
2.5		BT05	434,6	68,2	5,0	3,4	2,0
2.6		BT06	428,6	68,8	5,0	3,4	2,0
II	Đất ở hiện trạng	OHT	287,5	60,0	5,0	3,0	
III	Đất giáo dục (trường mầm non)	GD:1	2.328,5	40,0	3,0	1,2	1,0
IV	Đất nhà văn hóa	NVH	1.023,2	40,0	2,0	0,8	1,0
V	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CX	5.785,8	5,0	1,0		3,0
VI	Đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật	P,HT	24.931,7				
Tổng cộng			56.185,2	35,6	1-5	1,7	178,0

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cơ bản vẫn giữ nguyên định hướng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của UBND thành phố Việt Trì.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (San nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa,

thoát nước thải,...) điều chỉnh lại cho phù hợp theo hệ thống giao thông và sử dụng đất sau điều chỉnh. Các giải pháp chính, điểm đầu nối, giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Các nội dung khác: Ngoài các nội dung điều chỉnh trên, các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của UBND thành phố Việt Trì.

(Các nội dung 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 Đồng Đè Thàng, Phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì do Trung tâm kiểm định và tư vấn xây dựng Phú Thọ lập được Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam trình và Sở Xây dựng thẩm định, thống nhất trình duyệt).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. 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 Đồng Đè Thàng, Phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì phê duyệt, Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Việt Trì (UBND phường Thanh Miếu từ ngày 01/7/2025) và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch theo quy định.

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Chi cục Thuế khu vực VIII và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí (nếu có) đối với các nội dung quy hoạch được điều chỉnh tại Quyết định này theo quy định pháp luật hiện hành.

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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chi cục Thuế khu vực VIII; Chủ tịch UBND thành phố Việt Trì; Giám đốc Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam 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

NguyễnHuy Ngọc