ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ PHÚ XUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 9462/QĐ-UBND	*Phú Xuyên, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc chấp thuận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở khu Cụ Nguyễn, thôn Phong Triều, xã Phú Xuyên

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ XUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Thủ đô số 02/2026/QH16 ngày 23/4/2026;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP (được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 18/VBHN-BXD ngày 24/3/2026 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD (được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về các loại quy hoạch, lập, thẩm định, phê

duyệt, điều chỉnh quy hoạch không gian ngầm, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5517/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Văn bản số 1448/UBND-QLĐT ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên về việc chấp thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT Khu đấu giá QSD đất ở khu Cụ Nguyễn thôn Phong Triều, xã Nam Triều, huyện Phú Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở khu Cụ Nguyễn, thôn Phong Triều, xã Phú Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 2175/UBND-QLDA ngày 13/10/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên về việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ và điều chỉnh giá khởi điểm, bước giá dự án;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên tại Tờ trình số 1544/TTr-BQLDA ngày 26/10/2026 và Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp và Môi trường xã Phú Xuyên tại Báo cáo kết quả kiểm tra số 04/BC-HTNNMT ngày 27/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở khu Cụ Nguyễn, thôn Phong Triều, xã Phú Xuyên với các nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: khu đất thuộc khu Cụ Nguyễn, thôn Phong Triều (thuộc địa bàn xã Nam Triều cũ), xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội, có phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp ao sinh thái Cụ Nguyễn và khu dân cư;

+ Phía Nam giáp khu dân cư;

+ Phía Đông giáp ao sinh thái Cụ Nguyễn và khu dân cư;

+ Phía Tây giáp khu dân cư.

1.2. Quy mô:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 10.694,28 m², giữ nguyên ranh giới theo Văn bản số 1448/UBND-QLĐT ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên;

- Số thửa đất ở đấu giá: 46 thửa;

- Dân số dự kiến: khoảng 184 người.

Ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch được xác nhận kèm theo Quyết định này. Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên chịu trách nhiệm về ranh giới, mốc giới và diện tích khu đất.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Giữ nguyên ranh giới, tổng diện tích, cơ cấu và diện tích 04 loại đất (đất ở đấu giá, đất cây xanh, đất công cộng, đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật), tầng cao tối đa và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được chấp thuận tại Văn bản số 1448/UBND-QLĐT ngày 31/7/2023;

- Điều chỉnh phân chia thửa đất trong 06 lô đất ở đấu giá (ĐG-01 đến ĐG-06) từ 39 thửa thành 46 thửa (tăng 07 thửa); dân số dự kiến tăng từ 156 người lên khoảng 184 người.

Bảng so sánh chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Văn bản số 1448/UBND-QLĐT	Sau điều chỉnh	Tăng (+), giảm (-)
1	Tổng diện tích nghiên cứu	m²	10.694,28	10.694,28	Không thay đổi
2	Đất ở đấu giá	m²	5.286,30	5.286,30	Không thay đổi
3	Đất cây xanh	m²	845,04	845,04	Không thay đổi
4	Đất công cộng	m²	303,73	303,73	Không thay đổi
5	Đất giao thông - HTKT	m²	4.259,21	4.259,21	Không thay đổi
6	Số thửa đất ở đấu giá	thửa	39	46	+07
7	Dân số dự kiến	người	156	184	+28
8	Tầng cao tối đa đất ở	tầng	05	05	Không thay đổi
9	Mật độ xây dựng thửa đất ở	%	68,9 ÷ 90	68,9 ÷ 90	Không thay đổi

Phân chia thửa đất theo từng lô trước và sau điều chỉnh:

STT	Ký hiệu lô	Diện tích (m²)	Số thửa theo Văn bản số 1448/UBND-QLĐT	Số thửa sau điều chỉnh	Tăng (+), giảm (-)
1	ĐG-01	1.316,53	10	13	+03
2	ĐG-02	877,58	07	08	+01
3	ĐG-03	930,26	07	08	+01
4	ĐG-04	710,66	05	06	+01
5	ĐG-05	392,31	03	03	Không thay đổi
6	ĐG-06	1.058,96	07	08	+01
	Tổng cộng	**5.286,30**	**39**	**46**	**+07**

3. Tính chất, chức năng và mục tiêu

- Tính chất: khu ở dân cư mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đấu nối với khu dân cư hiện trạng liền kề;

- Mục tiêu: cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng huyện Phú Xuyên đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000; khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

STT	Loại đất - chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)	Số thửa
1	**Đất ở đấu giá**		**5.286,30**				**49,43**	**46**
1.1	Lô đất ở	ĐG-01	1.316,53	≤ 5	86,7 ÷ 90	≤ 5		13
1.2	Lô đất ở	ĐG-02	877,58	≤ 5	74,5 ÷ 90	≤ 5		08
1.3	Lô đất ở	ĐG-03	930,26	≤ 5	84,9 ÷ 88	≤ 5		08
1.4	Lô đất ở	ĐG-04	710,66	≤ 5	68,9 ÷ 90	≤ 5		06
1.5	Lô đất ở	ĐG-05	392,31	≤ 5	71,5 ÷ 90	≤ 5		03
1.6	Lô đất ở	ĐG-06	1.058,96	≤ 5	78,4 ÷ 85,4	≤ 5		08

STT	Loại đất - chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)	Số thửa
2	**Đất cây xanh**		**845,04**				**7,90**	
2.1	Lô cây xanh	CX-01	318,44					
2.2	Lô cây xanh	CX-02	95,04					
2.3	Lô cây xanh	CX-03	431,56					
3	**Đất công cộng**	**CC**	**303,73**	**≤ 2**	**40**	**0,80**	**2,84**	
4	**Đất giao thông - HTKT**		**4.259,21**				**39,83**	
	Tổng cộng (1+2+3+4)		**10.694,28**				**100**	**46**

5. Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc chủ yếu

5.1. Bảng tổng hợp chia lô đất ở:

STT	Ký hiệu lô	Diện tích (m²)	Số thửa	Diện tích xây dựng (m²)	Tổng diện tích sàn (m²)
1	ĐG-01	1.316,53	13	1.181,02	5.905,12
2	ĐG-02	877,58	08	762,27	3.811,34
3	ĐG-03	930,26	08	806,43	4.032,13
4	ĐG-04	710,66	06	595,22	2.976,08
5	ĐG-05	392,31	03	317,57	1.587,87
6	ĐG-06	1.058,96	08	882,57	4.412,87
	Tổng cộng	**5.286,30**	**46**	**4.545,08**	**22.725,41**

Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất từng thửa đất theo hồ sơ thuyết minh, bản vẽ quy hoạch được xác nhận kèm theo Quyết định này.

5.2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Quy mô, chỉ tiêu
1	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	10.694,28 m²
2	Số thửa đất ở đấu giá	46 thửa
3	Dân số dự kiến	Khoảng 184 người
4	Tầng cao tối đa đất ở	05 tầng

STT	Chỉ tiêu	Quy mô, chỉ tiêu
5	Mật độ xây dựng thửa đất ở	68,9% ÷ 90%
6	Hệ số sử dụng đất thửa đất ở	≤ 5 lần
7	Đất công cộng: tầng cao; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất	≤ 2 tầng; 40%; 0,80 lần
8	Cao độ nền xây dựng	Từ +2,7 m đến +2,9 m; độ dốc 0,25%, hướng dốc Tây Nam - Đông Bắc
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	Theo QCVN 01:2021/BXD, thể hiện trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh

6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc) giữ nguyên theo Văn bản số 1448/UBND-QLĐT ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên và Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên;

- San nền: cao độ từ +2,7 m đến +2,9 m; độ dốc 0,25%, hướng dốc Tây Nam - Đông Bắc;

- Phòng cháy, chữa cháy: thực hiện tại các bước thiết kế, thẩm duyệt, nghiệm thu theo quy định.

7. Hồ sơ quy hoạch

Thuyết minh, hệ thống bản vẽ và dữ liệu điện tử được Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp và Môi trường xã Phú Xuyên kiểm tra, xác nhận phù hợp với nội dung Quyết định này là hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận.

Các nội dung khác tại Văn bản số 1448/UBND-QLĐT ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên không trái với Quyết định này được giữ nguyên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, bản vẽ, hồ sơ pháp lý, nội dung lấy ý kiến cộng đồng dân cư, ranh giới khu đất, phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật;

- Cập nhật nội dung điều chỉnh vào hồ sơ quy hoạch; bàn giao hồ sơ giấy và dữ liệu điện tử cho Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp và Môi trường để quản lý, lưu trữ; tổ chức công bố, công khai theo quy định;

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án phân chia thửa đất được chấp thuận tại Quyết định này;

- Khi phát sinh sai khác về ranh giới, chỉ tiêu quy hoạch, báo cáo Ủy ban nhân dân xã xem xét, xử lý theo quy định.

2. Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp và Môi trường xã Phú Xuyên:

- Kiểm tra, xác nhận hồ sơ quy hoạch phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ, cung cấp thông tin quy hoạch;

- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện; tham mưu cập nhật nội dung điều chỉnh vào Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên 1 (PX-1).

3. Các thủ tục về đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất, đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Quyết định này không thay thế các quyết định, giấy phép, văn bản chấp thuận đó.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Hạ tầng - Nông nghiệp và Môi trường xã, Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy, HĐND xã *(để b/c);*
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Lưu: VT, HTNNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ PHÚ XUYÊN T.P HÀ NỘI

Bùi Công Thản