

Số: 2797/QĐ-UBND

Phú Xuyên, ngày 14 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Tô
Hiệu (C1-NO; C1/DX2; C1/CX2), 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 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của 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 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng



ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 19/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 4790/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên về việc phê duyệt danh mục thực hiện lập các đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 trên địa bàn xã Phú Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 2321/QHKT-CKHTKT ngày 09/4/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc tham gia ý kiến đối với một số hồ sơ quy hoạch tỷ lệ 1/500 trên địa bàn xã Phú Xuyên;

Căn cứ Thông báo số 194-TB/ĐU ngày 07/4/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Phú Xuyên về việc thông qua chủ trương đối với dự án Khu nhà ở mới Tô Hiệu;

Căn cứ Văn bản số 37/QLDA ngày 22/01/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên về việc lấy ý kiến tham gia đối với các đồ án quy hoạch (trong đó có đồ án Khu nhà ở mới Tô Hiệu);

Căn cứ Báo cáo số 33/BC-QLDA ngày 06/02/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên về việc tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Tô Hiệu;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 215/TTr-QLDA ngày 27/02/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên và Báo cáo số 171/BC-KT ngày 08/4/2026 của Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên về kết quả thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Tô Hiệu (C1-NO; C1/DX2; C1/CX2), xã Phú Xuyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Tô Hiệu (C1-NO; C1/DX2; C1/CX2), xã Phú Xuyên, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Tô Hiệu (C1-NO; C1/DX2; C1/CX2), xã Phú Xuyên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp chợ Tía;

+ Phía Nam giáp khu dân cư thôn An Định;

+ Phía Đông giáp khu vực đất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp khu dân cư thôn An Định.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 26.019,43 m².

- Quy mô dân số: 328 người; tổng số 82 lô nhà ở liền kề;

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Quan điểm: tổ chức không gian khu nhà ở mới theo hướng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, sử dụng đất tiết kiệm – hiệu quả; bảo đảm khớp nối hạ tầng theo Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000; phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Mục tiêu: cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch phân khu; làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước đầu tư xây dựng, quản lý trật tự xây dựng và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định.

- Bảo đảm bố trí các chức năng nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu sử dụng, điều kiện sống của Nhân dân khu vực.

4. Tính chất, vai trò, chức năng:

- Là khu nhà ở mới phục vụ nhu cầu ở tại địa phương và khu vực lân cận.

- Gồm nhà ở chia lô liền kề, vườn hoa công cộng/cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

5.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	LK	7.744,35	29,76
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	4.861,86	18,69

3	Đất đường giao thông	GT	8.636,75	33,19
4	Đất bãi đỗ xe	BĐX	4.776,47	18,36
TỔNG CỘNG			26.019,43	100,00

5.2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

STT	Loại đất / Chỉ tiêu	Quy mô, chỉ tiêu theo hồ sơ
1	Đất nhà ở liền kề	7.744,35 m ² ; 82 lô; 328 người; tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 65-90%
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.861,86 m ² ; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng
3	Đất bãi đỗ xe	4.776,47 m ² ;
4	Đất giao thông	8.636,75 m ² ; chiếm 30,08% diện tích toàn khu
5	Tổng số lô, dân số toàn khu	82 lô; 328 người

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Tổng mặt bằng là sự kết hợp giữa các công trình xây mới và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ được bố trí phù hợp, được bố trí phù hợp với điều kiện thực trạng khu đất, tận dụng khai thác những điều kiện thuận lợi của khu đất.

Hệ thống công trình kiến trúc được bố trí theo từng khu chức năng, đảm bảo mối quan hệ hợp lý giữa các khu vực xây dựng và không gian mở. Mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi công trình được kiểm soát nhằm tạo nhịp điệu không gian, hạn chế sự lộn xộn và đảm bảo thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên.

Các công trình có vai trò quan trọng về chức năng hoặc vị trí được tổ chức làm điểm nhấn kiến trúc, có hình thức kiến trúc đặc trưng, góp phần tạo nên hình ảnh nhận diện cho toàn khu vực. Các công trình còn lại được thiết kế đồng nhất kiến trúc, đảm bảo sự đồng bộ trong tổng thể nhưng vẫn cho phép linh hoạt trong chi tiết.

Tổ chức phân khu chức năng rõ ràng, mạch lạc: khu ở mới, cây xanh công viên, bãi đỗ xe, đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý; đảm bảo giao thông nội bộ an toàn, hợp lý.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Phía Tây khu vực tiếp giáp Quốc lộ 1A, quy hoạch rộng B=30m; (mặt cắt 1-1). Đây là tuyến đối ngoại chính của khu vực.

+ Phía Đông khu vực tiếp giáp với tuyến đường khu vực theo QHPK, quy mô đường rộng B=17m gồm : lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng 5m x 2=10m (mặt cắt 2-2).

+ Các tuyến đường nội bộ (mặt cắt 3-3) gồm : Tuyến đường kết nối ra Quốc lộ 1A theo QHPK quy mô đường B=13m và các tuyến đường nội bộ vào nhóm nhà ở có quy mô đường B=15m. Thành phần đường gồm: lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng $3 \div 4m \times 2 = 6 \div 8m$.

+ Bãi đỗ xe: Khu vực quy hoạch bố trí 01 bãi đỗ xe với quy mô khoảng 4.776 m². Vị trí và quy mô tuân thủ theo định hướng Quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

b) Quy hoạch san nền:

- Lựa chọn cốt nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:

+ Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

+ Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên trục đường giao thông và thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Xác định cốt nền xây dựng:

+ Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000. Đề xuất cao độ nền thấp nhất của khu đất là $H_{xd} \geq 4,50m$. Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

+ Độ dốc san nền 0,4%.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với mục đích thoát nước mặt cho toàn khu vực quy hoạch và đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Thiết kế hệ thống công thu nước D600mm và công hộp B1500 theo QHPK, kết hợp hố ga thu dẫn nước mặt và nước thoát mái từ các công trình dẫn đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực. Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông về phía hồ điều hòa theo QHPK giáp Đình làng Giành.

- Ngoài ra, giải pháp thoát nước mưa đảm bảo ổn định thoát nước cho khu vực xung quanh khi xây dựng dự án và hạ tầng kỹ thuật của khu vực chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước sạch được lấy từ Nhà máy nước Sông Đuống theo QHPK và Nhà máy nước Hà Nam (đơn vị đang triển khai mạng lưới cấp nước trên địa bàn Phú Xuyên), vị trí dự kiến đầu nối nằm dọc Quốc lộ 1 A.

- Nước từ mạng lưới cấp nước chung sẽ được thiết kế theo dạng mạch vòng đối với đường ống phân phối >D110 và mạng cụt đối với các đường ống cấp nước tới khu vực nhà dân và công trình dùng nước. Giải pháp cấp nước cụ thể sẽ được thực hiện trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

đ) Quy hoạch cấp điện:

** Nguồn điện:*

- Khu vực có tuyến điện trung thế 22Kv đi nối phía Đông khu vực quy hoạch

và đấu nối vào các trạm biến áp đặt tại khu vực bãi đỗ xe trong khu vực quy hoạch.

- Công suất và vị trí trạm biến áp hạ thế 22/0,4kv cụ thể sẽ được xác định chính xác trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo trên cơ sở nhu cầu Dự án và tổng mặt bằng Dự án. Trạm biến áp có thể sử dụng các loại trạm xây, trạm kios hoặc trạm cột tùy thuộc vào quỹ đất xây dựng trạm biến áp và yêu cầu kiến trúc cảnh quan của Dự án.

*** Lưới điện hạ thế 0,4kv:**

- Từ tủ phân phối trạm biến áp xuất các tuyến hạ thế 0,4kv cấp đến các hạng mục công trình. Các tuyến cáp điện hạ thế được luồn ống nhựa vụn xoắn chôn ngầm đến vị trí tủ điện tổng của các hạng mục công trình.

- Bố trí các trạm sạc điện tại các bãi đỗ xe (tối thiểu 25% số chỗ đỗ, theo Dự thảo Nghị quyết về chính sách chuyển đổi sử dụng năng lượng sạch đang trình HĐND Thành phố xem xét, quyết định); Chỉ tiêu cấp điện cho các trạm sạc điện dự kiến trong các bãi đỗ xe, công suất các trạm phụ thuộc vào công nghệ các trạm sạc. Giải pháp cụ thể sẽ được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp QCVN01:2021/BXD và các quy định hiện hành của Thành phố.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Khu đất dự án được cấp nguồn từ trạm vệ tinh dự kiến của khu vực thông qua mạng lưới cáp thông tin khu vực.

- Xây dựng mạng lưới cáp thông tin đảm bảo phù hợp vị trí tủ cáp, mạng lưới đường giao thông nội bộ, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch.

(Mạng lưới thông tin của khu vực được cung cấp bởi các nhà mạng, giải pháp cụ thể về mạng lưới sẽ được thể hiện trong giai đoạn đầu tư xây dựng).

g) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Nước thải xí, tiêu từ các công trình trong khu sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cùng với nước thoát rửa dẫn thoát vào trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực được bố trí ngầm kết hợp với ô đất cây xanh phía Bắc. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải dẫn thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực theo quy hoạch.

- Trạm xử lý nước thải dự kiến sử dụng trạm ngầm, công nghệ hiện đại, an toàn với môi trường.

- Công suất nước thải chỉ là dự kiến, vị trí trạm xử lý nước thải và dây chuyền công nghệ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định; bàn giao hồ sơ cho các cơ quan, đơn vị liên quan để phục vụ công tác quản lý và triển khai.

- Tổ chức đóng dấu xác nhận hồ sơ sau chấp thuận theo quy định; bảo đảm thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ, bảng biểu chỉ tiêu và hồ sơ điện tử.

- Lập, nộp lưu trữ hồ sơ theo quy định; quản lý và bàn giao hồ sơ điện tử, dữ liệu GIS theo quy định hiện hành và hướng dẫn của cơ quan chuyên môn cấp trên.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính thống nhất của hồ sơ quy hoạch trình chấp thuận; chịu trách nhiệm về mốc giới, ranh giới theo hồ sơ pháp lý/trích đo và tài liệu kèm theo.

2. Giao Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên:

- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn Ban QLDA trong quá trình công bố, công khai và quản lý thực hiện quy hoạch; tiếp nhận, quản lý lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân xã xử lý các nội dung phát sinh theo thẩm quyền.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ban QLDA và Phòng Kinh tế trong quá trình công bố, công khai, quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Giám đốc Ban QLDA, Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên, Trưởng Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy xã; (để b/c)
- Thường trực HĐND xã; (để b/c)
- Chủ tịch UBND xã;
- Các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Bùi Công Thản