

Số: 2793 /UBND-KT

Phú Xuyên, ngày 14 tháng 4 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Tiến  
(D5-NO1; D5-NO2; D5-HH1; D5-HH2; D5-DX2), 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 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 đề án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội 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 799/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên về việc phê duyệt danh mục lập đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên địa bàn xã Phú Xuyên năm 2025 (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Tiến (D5-NO1; D5-NO2; D5-HH1; D5-HH2; D5-DX2), xã Phú Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 2321/QHKT-CKHTKT ngày 09/3/2026 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 Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Phú Xuyên về 06 đề án quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng trên địa bàn xã Phú Xuyên;

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 đề án quy hoạch (trong đó có đề án Khu đô thị mới Nam Tiến);

Căn cứ Báo cáo số 31/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 đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Tiến;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 210/TTr-QLDA ngày 27/02/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên và Báo cáo số 174A/BC-KT ngày 09/4/2026 của Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên về kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Tiến (D5-NO1; D5-NO2; D5-HH1; D5-HH2; D5-DX2), xã Phú Xuyên.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Tiến (D5-NO1; D5-NO2; D5-HH1; D5-HH2; D5-DX2), xã Phú Xuyên, với các nội dung chủ yếu sau:

#### 1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Tiến (D5-NO1; D5-NO2; D5-HH1; D5-HH2; D5-DX2), 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; thuộc ô quy hoạch D5 trong Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp khu vực đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp khu vực đất nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp khu dân cư thôn Chanh và thôn Nhân Vực;

+ Phía Tây giáp khu vực đất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 140.699,36 m<sup>2</sup> (khoảng 14 ha). Ranh giới có điều chỉnh so với Nhiệm vụ quy hoạch đã phê duyệt để phù hợp với hồ sơ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội cung cấp.

- Quy mô dân số: 1.863 người; tổng số 612 lô/căn (trong đó 162 lô nhà ở liền kề, 47 lô biệt thự, 387 căn hộ nhà ở xã hội và 16 hộ đất ở hiện trạng).

#### 3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Quan điểm: xây dựng khu đô thị mới đa chức năng, kết hợp đa dạng loại hình nhà ở (liền kề, biệt thự, nhà ở xã hội) với thương mại dịch vụ và hạ tầng xã hội đồng bộ; bảo đảm khớp nối hạ tầng theo Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000; khai thác lợi thế tiếp cận tuyến đường 40m phía Tây; 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 đô thị Phú Xuyên (khu 3); 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 đầy đủ các chức năng nhà ở, hạ tầng xã hội (văn hóa, thể



thao, thương mại dịch vụ), cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu sử dụng và điều kiện sống của người dân.

#### 4. Tính chất, vai trò, chức năng:

- Là khu đô thị mới đa chức năng, phục vụ nhu cầu ở và dịch vụ của người dân địa phương và khu vực lân cận; được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Gồm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội chung cư, nhà văn hóa, sân thể thao, công trình thương mại dịch vụ, cây xanh mặt nước, 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở		42.975,17	30,54
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	13.357,92	9,49
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	14.441,46	10,26
1.3	Đất nhà chung cư	NOXH	7.914,75	5,63
1.4	Đất ở nông thôn, nhà ở làng xóm đô thị hóa	OHT	7.261,04	5,16
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	-	24.992,99	17,76
2.1	Đất văn hóa	VH	1.291,58	0,92
-	Nhà văn hóa	VH-01	1.291,58	0,92
2.2	Đất thể dục thể thao	TDTT	1.807,91	1,28
-	Sân thể thao	TDTT-01	1.807,91	1,28
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		16.704,18	11,87
2.3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng ĐT	CXDT	9.393,09	6,68
2.3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	CXDVO	7.311,09	5,20
2.4	Đất thương mại	TMDV	4.934,32	3,51
-	Đất thương mại - Văn phòng	TMDV-01	4.934,32	3,51
3	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	3.287,69	2,34
4	Đất đường giao thông	GT	49.585,72	35,06
5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	9.536,48	6,78
6	Đất nghĩa trang	NT	8.663,71	6,16
7	Đất di tích, tôn giáo	TG	147,08	0,10
8	Hồ, ao, đầm	MN	1.765,52	1,25
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>140.699,36</b>	<b>100,00</b>

**Ghi chú:** Đất nghĩa trang (NT-01 = 8.663,71 m<sup>2</sup>) được duy trì tại chỗ trong ranh giới quy hoạch, bảo đảm cây xanh cách ly theo quy định. Đất ở hiện trạng (OHT = 7.261,04 m<sup>2</sup>) của 16 hộ dân thôn Nhân Vực được giữ nguyên theo hiện trạng. Nhà văn hóa thôn Nhân Vực hiện hữu (VH-01) được cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch.

### 5.2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

STT	Loại đất / Chỉ tiêu	Quy mô, chỉ tiêu
1	Đất nhà ở liền kề (LK)	13.368,94 m <sup>2</sup> ; 162 lô; 648 người; tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 80-100%
2	Đất nhà ở biệt thự (BT)	14.441,46 m <sup>2</sup> ; 47 lô; 188 người; tầng cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50-60%
3	Đất nhà ở xã hội - chung cư (NOXH)	7.914,75 m <sup>2</sup> ; 387 căn; 963 người; tầng cao tối đa 10 tầng nổi + 1 tầng hầm; mật độ xây dựng tối đa 40%; điểm nhấn kiến trúc phía Nam, cạnh đường 40m
4	Đất ở hiện trạng (OHT)	7.261,04 m <sup>2</sup> ; 16 hộ; 64 người; giữ nguyên hiện trạng
5	Đất văn hóa (VH)	1.291,58 m <sup>2</sup> ; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 5 tầng; cải tạo nhà văn hóa thôn Nhân Vực hiện hữu
6	Đất thể dục thể thao (TDTT)	1.807,91 m <sup>2</sup> ; mật độ xây dựng tối đa 25%; tầng cao tối đa 1 tầng; sân tập thể thao đa năng
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng (CX)	16.959,18 m <sup>2</sup> ; chiếm 12,05% diện tích toàn khu; chỉ tiêu 9,1 m <sup>2</sup> /người; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng
8	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	4.934,32 m <sup>2</sup> ; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 10 tầng nổi + 1 tầng hầm; điểm nhấn kiến trúc phía Tây cạnh đường 40m
9	Đất cây xanh chuyên dụng (CXCD)	3.287,69 m <sup>2</sup> ; không xây dựng công trình
10	Đất giao thông (GT)	49.319,70 m <sup>2</sup> ; chiếm 35,05% diện tích toàn khu
11	Đất bãi đỗ xe (BĐX)	9.536,48 m <sup>2</sup> ; chiếm 6,78% diện tích toàn khu; gồm P-01 (2.190,14 m <sup>2</sup> ) và P-02 (7.346,34 m <sup>2</sup> )
12	Tổng số lô/căn, dân số toàn khu	612 lô/căn; 1.863 người

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

Hướng tiếp cận chính từ tuyến đường quy hoạch 40m phía Tây. Khu đô thị được tổ chức thành 02 nhóm chức năng phía Bắc và phía Nam, ngăn cách bởi khu vực cây xanh đô thị và đất nghĩa trang hiện hữu. Công trình thương mại dịch vụ (10 tầng + 1 tầng hầm) và nhà ở xã hội chung cư (10 tầng + 1 tầng hầm) bố trí gần đường 40m phía Tây Nam, đóng vai trò điểm nhấn kiến trúc và nhận diện không gian toàn khu.

Nhà ở biệt thự ưu tiên bố trí gần công viên cây xanh mặt nước phía Nam (CXDT-01 = 5.430,62 m<sup>2</sup>) kết nối với hồ điều hòa MN-01 (1.765,52 m<sup>2</sup>), tạo môi trường ở chất lượng cao. Nhà ở liền kề bố trí theo hướng Bắc - Nam, bảo đảm thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Đất nghĩa trang NT-01 được duy trì tại chỗ với hàng cây xanh cách ly, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Mạng lưới giao thông phân cấp: đường liên khu vực phía Tây B=40m (mặt cắt 1-1); đường khu vực B=25m (mặt cắt 2-2) và B=21m (mặt cắt 3-3); đường nội bộ B=17m (mặt cắt 4-4) và B=11-15m (mặt cắt 5-5).

+ Bãi đỗ xe tập trung: 02 bãi P-01 (2.190,14 m<sup>2</sup>) và P-02 (7.346,34 m<sup>2</sup>), tổng 9.536,48 m<sup>2</sup>; khuyến khích khai thác hạ ngầm để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

### b) Quy hoạch san nền:

+ Cao độ xây dựng tại các nút giao  $H_{xd} \geq 4,50m$ ; độ dốc nền thiết kế  $i \geq 0,004$ .

### c) Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng, tách hoàn toàn với nước thải; thiết kế tự chảy, bảo đảm thoát nước nhanh và hiệu quả cho toàn khu.

### d) Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn nước từ Nhà máy nước mặt sông Đuống và được bổ sung từ Nhà máy nước Hà Nam. Tổng nhu cầu cấp nước ngày lớn nhất khi có cháy khoảng 506 m<sup>3</sup>/ngđ. Hệ thống mạng vòng kết hợp mạng cụt; khoảng cách họng cứu hỏa 100-150m.

### đ) Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn điện từ tuyến 22kV quy hoạch trong khu vực. Tổng nhu cầu dùng điện 2.774 KVA. Lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng định hướng đi ngầm. Bố trí trạm sạc điện tại bãi đỗ xe.

### e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

+ Nguồn từ trạm viễn thông và hệ thống cáp quang khu vực; xây dựng 03 trạm BTS-5G bán kính phục vụ  $\leq 500m$ ; hạ tầng viễn thông thụ động ngầm hóa đồng bộ.

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

+ Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng hoàn toàn. Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 400 m<sup>3</sup>/ngày; nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải theo QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Chất thải rắn sinh hoạt thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển về khu xử lý tập trung theo quy định của thành phố.

**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 phê duyệt 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 phê duyệt; 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 chi tiết 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 Thảo

