

Số: 2795/QĐ-UBND

Phú Xuyên, ngày 14 tháng 04 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), 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 lập đồ 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 212/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), xã Phú Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 439/VQH-TT2 ngày 30/3/2026 của Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội V/v cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), xã Phú Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 2321/QHKT-(QKĐ-HTKT) 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 Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Phú Xuyên về 05 đồ án quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng trên địa bàn xã Phú Xuyên;

Căn cứ Thông báo số 09/TB-QLDA ngày 15/01/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên về việc niêm yết công khai, lấy ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), 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 đồ án quy hoạch (trong đó có đồ án Khu nhà ở mới Phong Triều);

Căn cứ Báo cáo số 29/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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Phong Triều;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 488b/TTr-QLDA ngày 11/04/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên và Báo cáo số 172/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 nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), xã Phú Xuyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), 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 nhà ở mới Phong Triều (D8-NO2; B8-NO3; D9-NO2), xã Phú Xuyên.

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

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm ở phía Đông Nam xã Phú Xuyên, thuộc địa giới hành chính xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội; thuộc các ô quy hoạch D8, B8, D9 trong Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng và đường giao thông quy hoạch;

+ Phía Nam giáp đất công cộng, đất cây xanh và đất dự trữ phát triển theo quy hoạch;

+ Phía Đông giáp đường giao thông quy hoạch;

+ Phía Tây giáp đường giao thông quy hoạch.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 104.488,8 m² (có điều chỉnh so với Nhiệm vụ quy hoạch đã phê duyệt khoảng 0,02 ha để phù hợp với hồ sơ chỉ giới đường đỏ và hiện trạng sử dụng đất).

- Quy mô dân số: 2.003 người; tổng số 582 lô/căn (trong đó 257 lô nhà ở liên kề và 325 căn hộ nhà ở xã hội).

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 và hạ tầng xã hội, sử dụng đất tiết kiệm - hiệu quả; đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở (nhà ở thương mại liền kề và nhà ở xã hội chung cư); 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 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, trường học, 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 nhà ở mới phục vụ nhu cầu ở 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 xã hội chung cư, nhà văn hóa, trường học, công trình thương mại dịch vụ, cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe tập trung 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	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	OM, OXH	33.934,1	32,5
1.1	Đất nhà ở liền kề	OM	26.194,8	25,1
1.2	Đất nhà chung cư	OXH	7.739,3	7,4
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	VH, TH, CX, TMDV	22.899,0	21,9
2.1	Đất văn hóa	VH	894,9	0,9
2.2	Đất trường học	TH	1.548,3	1,5
2.3	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN	17.964,4	17,2
2.4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.491,4	2,4
3	Đất đường giao thông	GT	41.086,1	39,3
4	Bãi đỗ xe	P	6.063,2	5,8
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	506,4	0,5
TỔNG			104.488,8	100,0

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 (OM)	26.194,8 m ² ; 257 lô; 1.028 người; tầng cao tối đa 5 tầng; MĐXD tối đa 90–100%; hệ số SĐĐ 4,5–5,0.
2	Đất nhà ở xã hội – chung cư (OXH)	7.739,3 m ² ; 325 căn; 975 người; tầng cao tối đa 6 tầng; MĐXD tối đa 60%; hệ số SĐĐ 3,6.
3	Đất văn hóa (VH)	894,9 m ² ; MĐXD tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng; nhà sinh hoạt cộng đồng.
4	Đất trường học	1.548,3 m ² ; MĐXD tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng; Trường mầm non.
5	Đất cây xanh, mặt nước (CX)	17.964,4 m ² ; chiếm 17,2% diện tích toàn khu; MĐXD tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng; gồm 15 ô cây xanh và 01 hồ điều hòa cảnh quan (MN = 3.160,4 m ²)
6	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	2.491,4 m ² ; MĐXD tối đa 60%; tầng cao tối đa 5 tầng.
7	Đất giao thông (GT)	41.086,1 m ² ; chiếm 39,3% diện tích toàn khu

8	Đất bãi đỗ xe tập trung (P)	6.063,2 m ² ; chiếm 5,8% diện tích toàn khu (P.01 và P.02).
9	Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	506,4 m ² ; MĐXD tối đa 40%; tầng cao tối đa 1 tầng; khu xử lý nước thải.
10	Tổng số lô/căn, dân số toàn khu	582 lô/căn; 2.003 người.

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

Khu nhà ở mới được tổ chức với 02 loại hình nhà ở: nhà ở liền kề thấp tầng (29 nhóm ô đất OM.01-OM.29, tối đa 5 tầng) và nhà ở xã hội chung cư (ô OXH, tối đa 6 tầng), đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân. Công trình nhà ở xã hội được bố trí tại vị trí thuận tiện giao thông, bảo đảm điều kiện sống và sinh hoạt cho các đối tượng thu nhập thấp.

Hệ thống cây xanh, mặt nước được bố trí phân tán và tập trung gồm 15 ô cây xanh (CX.01-CX.15) và hồ điều hòa cảnh quan MN (3.160,4 m²), tạo trục cảnh quan sinh thái và không gian sinh hoạt cộng đồng cho toàn khu. Nghĩa trang thôn Nam Phú hiện hữu trong khu vực được bao phủ bởi cây xanh cách ly theo quy định pháp luật.

Bãi đỗ xe tập trung (P.01, P.02) bố trí trong bán kính phục vụ 400-500m; công trình văn hóa và thương mại dịch vụ bố trí bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý. Hệ thống giao thông nội khu theo mạng hỗn hợp, phân cấp từ đường đối ngoại đến đường khu vực, bảo đảm kết nối đồng bộ với khu vực lân cận.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Mạng lưới giao thông theo mạng hỗn hợp phân cấp: đường liên khu vực phía Đông B=40m (mặt cắt 1-1); đường đối ngoại phía Tây B=25m (mặt cắt 4-4); đường khu vực B=40m (mặt cắt 1-1); đường phân khu vực B=15m (mặt cắt 5-5), B=17m (mặt cắt 6-6), B=13m (mặt cắt 2-2) và B=12m (mặt cắt 3-3); đường nội khu B=7m (mặt cắt 7-7).

+ Bãi đỗ xe tập trung: 02 bãi P.01 và P.02, tổng diện tích 6.063,2 m²; bán kính phục vụ 400-500m. Khuyến khích hạ ngầm để khai thác hiệu quả quỹ đất, cho phép tích hợp các chức năng hỗ trợ phù hợp quy định.

b) Quy hoạch san nền:

+ Cao độ xây dựng toàn khu $H_{xd} \geq 4,20m$; độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$; tận dụng đất đào hồ cảnh quan để đắp nền tại chỗ, giảm thiểu khối lượng vận chuyển.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng, tách hoàn toàn với nước thải; thiết kế tự chảy, phân bố đều trên toàn bộ diện tích xây dựng bảo đảm thoát nước nhanh và hiệu quả.

d) Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn nước từ Nhà máy nước mặt sông Đuống thông qua trạm bơm tăng áp Phú Xuyên và được bổ sung từ Nhà máy nước Hà Nam. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 665 m³/ngđ. Hệ thống mạng vòng kết hợp mạng cụt; khoảng cách họng cứu hỏa tối đa 150m.

đ) Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn điện từ trạm 110kV Phú Xuyên 1 thông qua tuyến 22kV quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện 2.383 KVA. Lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng định hướng đi ngầm. Bố trí trạm sạc điện tại các bãi đỗ xe.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

+ Nguồn từ trạm viễn thông và hệ thống cáp quang khu vực; hạ tầng viễn thông thụ động ngầm hóa đồng bộ theo tiêu chuẩn hiện hành.

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 tại lô HTKT, công suất 485m³/ngđ; 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 chất thải rắn 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

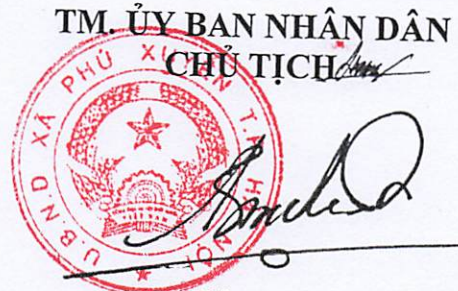
Kinh tế trong quá trình công bố, công khai, quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch chi tiết theo quy định.

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, các PCT UBND xã;
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Lưu VT. *cg*



Bùi Công Thản

[Red stamp]
P H A