

Số: 2794/QĐ-UBND

Phú Xuyên, ngày 14 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm
(B8-NO5; B8-NO7), xã Phú Xuyên

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ XUYÊN

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;

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

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 thi hành 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;

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 ngày 30/6/2025;

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 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 UBND 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 4768/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 2), 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 UBND xã Phú Xuyên 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 207/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của UBND xã Phú Xuyên phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm;

Căn cứ Văn bản số 2321/QHKT-CKHKT 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 05 đồ án quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng trên địa bàn xã Phú Xuyên;

Căn cứ Tờ trình số 208/TTr-QLDA ngày 27/02/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm (B8-NO5; B8-NO7), xã Phú Xuyên;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên tại Báo cáo số 174/BC-KT ngày 09/4/2026 về kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm (B8-NO5; B8-NO7), xã Phú Xuyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm (B8-NO5; B8-NO7), xã Phú Xuyên, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm (B8-NO5; B8-NO7), xã Phú Xuyên.

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

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội; thuộc ô quy hoạch B8 trong Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 2), tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4768/QĐ-UBND ngày 30/11/2022.

Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp phố Phú Xuyên;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp cao tốc CT01 (đường gom cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ);
- Phía Tây giáp khu dân cư tiểu khu Mỹ Lâm.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 91.003 m².

Quy mô dân số: 1.578 người.

Các nội dung phê duyệt tại Quyết định này áp dụng trong phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch nêu trên.

3. Tính chất, mục tiêu:

Là khu nhà ở mới phục vụ nhu cầu ở của người dân địa phương và khu vực lân cận; gồm nhà ở liền kề, nhà ở xã hội (NOXH), đất ở hiện trạng, công trình thương mại dịch vụ, trường mầm non, nhà văn hóa, cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 và Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 2), tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt; làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch: 91.003 m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	LK, OHT, NOXH	27.864	30,62
1.1	Đất ở hiện trạng	OHT	2.085	2,29
1.2	Đất nhà ở liền kề	LK	20.134	22,12
1.3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	5.645	6,20

2	Đất công trình hạ tầng xã hội	VH, TMN, CXCC, TM	14.223	15,63
2.1	Đất văn hóa, công cộng khác	VH	1.492	1,64
2.2	Đất giáo dục	TMN	2.596	2,85
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	7.941	8,73
2.4	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.194	2,41
3	Đất đường giao thông	GT	40.364	44,35
4	Đất bãi đỗ xe	P	4.720	5,19
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	528	0,58
6	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	3.304	3,63
	Tổng cộng		91.003	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

STT	Loại đất/Chỉ tiêu	Quy mô, chỉ tiêu theo hồ sơ
1	Đất lập quy hoạch	91.003 m ²
2	Quy mô dân số	1.578 người
3	Đất ở hiện trạng	2.085 m ² ; 05 lô; 20 người
4	Đất nhà ở liền kề	20.134 m ² ; 214 lô; 856 người; tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 65-100% theo bảng chỉ tiêu quản lý quy hoạch/bảng lô đất kèm theo hồ sơ
5	Đất nhà ở xã hội (NOXH)	5.645 m ² ; 234 căn; 702 người; tầng cao tối đa 10 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%

6	Đất văn hóa	1.492 m ² ; MĐXD tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng
7	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.596 m ² ; MĐXD tối đa 35%; tầng cao tối đa 3 tầng; 54 cháu
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7.941 m ² ; chiếm 8,73% diện tích toàn khu; 7,4 m ² /người
9	Đất thương mại dịch vụ	2.194 m ² ; MĐXD tối đa 80%; 7 tầng nổi + 01 tầng hầm
10	Đất giao thông	40.364 m ² ; chiếm 44,35% diện tích toàn khu
11	Đất bãi đỗ xe	4.720 m ² ; chiếm 5,19% diện tích toàn khu; 4,4 m ² /người
12	Tổng số lô, dân số	453 lô/căn; 1.578 người

Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch - kiến trúc gồm mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, số lô/căn và các chỉ tiêu quản lý theo từng ô đất/lô đất thực hiện theo bảng chỉ tiêu quản lý quy hoạch và hệ thống bản vẽ kèm theo hồ sơ được phê duyệt.

Đối với ô đất nhà ở xã hội (NOXH), việc triển khai các bước tiếp theo phải bảo đảm thống nhất với quy mô, chỉ tiêu đã được phê duyệt tại Quyết định này và tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội, đất đai, đầu tư xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

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

Không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch được tổ chức theo hướng hình thành khu nhà ở mới đồng bộ, kết nối với khu dân cư hiện hữu và hệ thống giao thông khu vực.

Các nhóm chức năng chính gồm: khu nhà ở liền kề, ô đất nhà ở xã hội (NOXH), đất ở hiện trạng, công trình thương mại dịch vụ, trường mầm non, nhà văn hóa, cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe, cây xanh chuyên dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật.

Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc công trình thực hiện theo hồ sơ quy hoạch, bảng chỉ tiêu quản lý quy hoạch và bản vẽ kèm theo; bảo đảm phù hợp quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện quản lý tại địa phương.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *Giao thông:*

Tổ chức hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch bảo đảm kết nối với hệ thống giao thông hiện trạng, tuyến đường gom cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ và các tuyến đường theo Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 2), tỷ lệ 1/2000.

Diện tích đất giao thông khoảng 40.364 m², chiếm 44,35% diện tích toàn khu; diện tích đất bãi đỗ xe khoảng 4.720 m², chiếm 5,19% diện tích toàn khu.

b) *San nền, thoát nước mưa:*

Giải pháp san nền, thoát nước mưa được nghiên cứu theo hướng phù hợp cao độ khu vực, bảo đảm thoát nước, hạn chế úng ngập cục bộ và khớp nối với hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch cấp trên.

c) *Cấp nước:*

Nguồn cấp nước, mạng lưới cấp nước và giải pháp cấp nước chữa cháy được xác định theo hồ sơ quy hoạch, bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt, công cộng, thương mại dịch vụ, tưới cây, rửa đường và phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

d) *Cấp điện, chiếu sáng:*

Hệ thống cấp điện, chiếu sáng được quy hoạch theo hướng đấu nối với nguồn điện khu vực, bảo đảm cấp điện ổn định cho các chức năng sử dụng đất trong đồ án; ưu tiên ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo điều kiện thực tế và quy định hiện hành.

đ) *Thông tin liên lạc:*

Hệ thống thông tin liên lạc được tổ chức đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm khả năng phục vụ nhu cầu thông tin của khu nhà ở mới và thuận lợi cho quản lý, khai thác sau đầu tư.

e) *Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:*

Nước thải được thu gom, xử lý theo hồ sơ quy hoạch, bảo đảm yêu cầu về vệ sinh môi trường và quy chuẩn kỹ thuật trước khi xả thải.

Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định; bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan và không ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu, công trình công cộng và các khu chức năng lân cận.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

- Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện, đóng dấu xác nhận hồ sơ sau phê duyệt theo quy định; bảo đảm thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ, bảng biểu, hồ sơ điện tử và các tài liệu pháp lý kèm theo;

- Tổ chức công bố, công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở mới Mỹ Lâm (B8-NO5; B8-NO7), xã Phú Xuyên theo quy định;

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch được phê duyệt cho Phòng Kinh tế, các cơ quan, đơn vị liên quan để phục vụ công tác quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch và lưu trữ hồ sơ theo quy định;

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, thống nhất của hồ sơ, số liệu, chỉ tiêu quy hoạch, ranh giới, mốc giới và các tài liệu pháp lý có liên quan trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt; trong đó có các chỉ tiêu liên quan đến nhà ở xã hội (NOXH).

2. Giao Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên:

- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên trong việc công bố, công khai, bàn giao, lưu trữ hồ sơ và tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND xã quản lý quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch và xử lý các nội dung phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện theo thẩm quyền.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên và Phòng Kinh tế xã Phú Xuyên trong quá trình công bố, công khai, quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định.


4. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, trường hợp phát sinh nội dung liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, nhà ở xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, phòng cháy chữa cháy, giao thông và các lĩnh vực chuyên ngành khác, Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế xã; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên; 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;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch UBND xã;
- Các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Văn phòng HĐND và UBND xã;
- Lưu: VT. 



Bùi Công Thảo