

Số: 1373/QĐ-UBND

Vinh Phúc, ngày 25 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Phúc Thắng,
thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ban hành ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật số 35/2018/QH14, sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của UBND tỉnh V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu C2 tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm thành phố Phúc Yên tại thành phố Phúc Yên và một phần đất đai thuộc huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; điều chỉnh tại các Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 30/3/2018, số 234/QĐ-UBND ngày 05/02/2024;

Căn cứ Quyết định số 3240/QĐ-UBND ngày 01/11/2010 của UBND tỉnh V/v phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ văn bản số 236/UBND-CTĐT ngày 09/4/2011 của UBND thành phố Phúc Yên V/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Phúc Thắng;

Căn cứ Quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 04/6/2025 của UBND tỉnh về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở Thương mại tại phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên của Công ty Cổ phần Giao nhận kho vận Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND tỉnh V/v phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh theo phiếu biểu quyết và kết luận của UBND tỉnh tại phiên họp hành chính UBND tỉnh ngày 24/6/2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 186/TTr-SXD ngày 13/6/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, gồm những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Giao nhận kho vận Mê Linh.

3. Địa điểm, phạm vi, ranh giới quy hoạch: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

4. Quy mô, tính chất:

4.1. Quy mô.

- Diện tích quy hoạch 9.966m², giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Quy mô dân số 356 người, giảm 394 người so với chấp thuận đầu tư dự án, do làm chính xác theo nhu cầu sử dụng đất, giảm căn hộ chung cư, không bố trí trong dự án.

4.2. Tính chất: Là khu ở mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan chung khu vực, phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu của khu vực.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

- Các chỉ tiêu của đồ án đạt được:

+ Đất ở tại dự án đạt 20,08m²/người, đảm bảo QCVN 01: 2021/BXD quy định đất đơn vị ở của đô thị loại I – II là từ 15 – 28m²/người.

+ Đất nhà ở xã hội: Dự án có quy mô 0,9966ha (nhỏ hơn 2ha tại đô thị loại I) không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ

diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai (theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).

+ Đất cây xanh đạt $2,37\text{m}^2/\text{người}$ đảm bảo tối thiểu $1\text{m}^2/\text{người}$ (đối với dự án có quy mô dân số dưới 4.000 người) theo QCVN 01: 2021/BXD.

+ Cơ sở giáo dục mầm non: Sử dụng các trường mầm non lân cận (các Trường mầm non Hùng Vương, cách 0,5km; Phúc Thắng cách 1,0km; Hoa Hồng, phường Trung Trắc cách 1,0km; Trung Nhị cách 2,0km).

+ Đất nhà văn hóa: Dự án có 89 hộ dân, chưa đủ để hình thành tổ dân phố theo Điều 7 Thông tư số 14/2018/TT-BNV ngày 03/12/2018 của Bộ Nội vụ, điều kiện có từ 350 hộ gia đình trở lên. Các hộ dân trong dự án sinh hoạt văn hóa tại các nhà văn hóa của tổ dân phố lân cận.

+ Bãi đỗ xe: Quy hoạch bố trí bãi đỗ xe diện tích $284,2\text{m}^2$, khi triển khai dự án thiết kế công trình đảm bảo diện tích sàn bố trí chỗ đỗ xe theo quy định.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 9.966m^2 . Bao gồm:

ST T	Chức năng sử dụng	Được duyệt diện tích (m^2)	Điều chỉnh (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tăng, giảm (m^2)
I	Đất nhà ở liền kề	6.581	7.150,5	71,75	+ 569,5
II	Đất giao thông	1.619	1.687,3	16,93	+ 68,3
III	Đất dịch vụ công cộng và căn hộ cao tầng	922	0	0,00	- 922,0
IV	Đất cây xanh	844	844,0	8,47	0,0
V	Đất bãi đỗ xe	0	284,2	2,85	+ 284,2
	Tổng	9.966	9.966,0		0,0

- Quy hoạch chi tiết sử dụng đất sau điều chỉnh.

+ Đất ở có tổng diện tích $7.150,5\text{m}^2$. Bao gồm các lô đất ký hiệu A, B, C đã được phê duyệt; bổ sung lô D diện tích $569,5\text{m}^2$ (điều chỉnh từ lô đất dịch vụ công cộng và căn hộ cao tầng). Mật độ xây dựng tại lô D tối đa 100%; tầng cao công trình tối đa 05 tầng.

+ Đất cây xanh, diện tích 844m^2 , tại lô đất ký hiệu CX-01; mật độ xây dựng tối đa 5%, chiều cao công trình tối đa 01 tầng.

+ Đất bãi đỗ xe, diện tích $284,2\text{m}^2$, tại lô đất ký hiệu BDX-01; mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao công trình tối đa 05 tầng.

+ Đất giao thông, tổng diện tích 1.687,3m².

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

5.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Khu vực lập quy hoạch là khu nhà ở thấp tầng, được thiết kế với kiến trúc hiện đại, không gian cây xanh được quy hoạch tập trung, bố trí khuôn viên, đường dạo, trồng mới cây xanh, phục vụ cho các sinh hoạt cộng đồng, cải thiện môi trường và cảnh quan cho khu vực.

5.2.2. Thiết kế đô thị.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu về khoảng lùi tối thiểu.

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình: Tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Nhà ở liền kề (lô D bổ sung quy hoạch mới): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình 05 tầng (tầng 1 cao 3,6m; tầng 2, 3, 4 cao 3,3m; tầng 5 cao 3,0m); hình thức kiến trúc mái bằng, hiện đại.

5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, giữ nguyên theo hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư dựng.

Bổ sung công thoát nước thải D300 cho các ô đất ở tại lô D; điều chỉnh chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tại tuyến đường đi qua các ô đất ở ký hiệu từ B1 – B4 (quy hoạch được duyệt, chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ), đảm bảo phù hợp theo QCVN 01: 2021/BXD.

Ban hành kèm theo các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được Sở Xây dựng thẩm định; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Giao nhận kho vận Mê Linh phối hợp với UBND thành phố Phúc Yên, UBND phường Phúc Thắng và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt để các tổ chức, các nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch; thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính có liên quan điều chỉnh quy hoạch; triển khai các thủ tục tiếp theo về đầu tư, cam kết thực hiện theo đúng tiến độ, đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng; phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh; thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Các sở ngành Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Phúc Yên, UBND phường Phúc Thắng và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt, đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư dự án thực hiện hoàn thành dự án đúng theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Phúc Yên, Chủ tịch UBND phường Phúc Thắng, Giám đốc Công ty Cổ phần Giao nhận kho vận Mê Linh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Việt Văn