

Số: 685/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 15 tháng 4 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội  
tại thôn Rừng Công, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên (lần 1)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ban hành ngày 19/2/2025;

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 2133/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu D1 tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển đô thị dịch vụ hai bên Đường tỉnh 310 thuộc huyện Tam Dương, Tam Đảo, Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc Vv điều chỉnh cục bộ thông số quy hoạch trong đồ án QHPK D1;

Căn cứ Quyết định số 2699/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt QHCT tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại thôn Rừng Công, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 03/8/2022 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt nhiệm vụ lập điều chỉnh QHCT tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại thôn Rừng Công, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên (lần 1);

Căn cứ Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 27/03/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. khu nhà ở xã hội tại thôn Rừng Công, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh theo phiếu lấy ý kiến của UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 80/TTr-SXD ngày 09/4/2025,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại thôn Rừng Công, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên (lần 1).

**2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần KEHIN

### **3. Quy mô lập quy hoạch**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 109.184,2m<sup>2</sup> (10,91842ha) (giảm khoảng 379,0m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt do tách bỏ phần đất ở hiện hữu tại vị trí phía Nam khu vực quy hoạch ra khỏi phạm vi đồ án).

- Quy mô dân số: 3.800 người (không thay đổi so với quy hoạch được duyệt).

### **4. Lý do điều chỉnh quy hoạch**

- Qua rà soát, tổng diện tích đất nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội chiếm khoảng 20,08% (lớn hơn theo quy định khoảng 0,08%), không đảm bảo theo Điều 83 Luật Nhà ở 2024; Điều 17 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Do vậy, cần điều chỉnh lại cho phù hợp;

- Mặt khác trong khối để các tòa nhà ở xã hội cao tầng đang bố trí khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên quỹ đất thương mại đã bố trí đủ dạng thấp tầng, nên cần phải điều chỉnh lại;

- Điều chỉnh để bổ sung quỹ đất xây dựng trường Liên cấp Tiểu học và THCS, đất bãi đỗ xe công cộng để phục vụ nhân dân;

- Phương án kiến trúc công trình, mặt bằng công năng, mặt đứng nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở thương mại thấp tầng hiện không còn phù hợp với xu hướng phát triển và nhu cầu của khách hàng nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp;

- Có 04 ô đất ở xã hội thấp tầng vị trí tiếp giáp đường giao thông mặt cắt 36m đang chia lô mặt tiền 4,2m chưa đảm bảo theo QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng, nên cần điều chỉnh chia lô lại đảm bảo mặt tiền các ô đất  $\geq 5m$ .

### **5. Phạm vi điều chỉnh**

- Điều chỉnh phạm vi ranh giới khu vực phía Nam của đồ án (tiếp giáp khu dân cư hiện trạng thôn Rừng Công) để tách bỏ một phần đất ở thổ cư hiện hữu ra khỏi phạm vi đồ án;

- Điều chỉnh giảm diện tích nhà ở thương mại thấp tầng (shophouse) và giảm diện tích nhà ở xã hội thấp tầng; bổ sung dải cây xanh chiều rộng  $\geq 4\text{m}$  giữa các dãy nhà ở thấp tầng;

- Điều chỉnh tính chất lô đất giáo dục ký hiệu TH-01 (từ đất mầm non sang đất bố trí trường Liên cấp Tiểu học và THCS);

- Điều chỉnh diện tích đất cây xanh + bãi đỗ xe ký hiệu CX-BĐX-06, CX-BĐX-07, CX-BĐX-08, CX-BĐX-09 trong đó tách riêng đất cây xanh và đất bãi đỗ xe;

- Điều chỉnh diện tích, vị trí lô đất y tế (ký hiệu YT-01); điều chỉnh diện tích lô đất công cộng - nhà văn hóa (ký hiệu CC-01);

- Điều chỉnh diện tích đất cây xanh vườn hoa (ký hiệu CX-05) và cây xanh thể dục thể thao (ký hiệu CC-TT);

- Điều chỉnh lại phương án kiến trúc công trình, mặt đứng nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở thương mại thấp tầng cho phù hợp với xu thế hiện đại, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và nhà đầu tư thứ cấp;

- Điều chỉnh bỏ rãnh thoát nước phía sau nhà các lô nhà ở thấp tầng (chuyển hệ thống thoát nước thải ra phía trước các dãy nhà);

- Điều chỉnh mở rộng vỉa hè đường giao thông tại các lô đất cắt bỏ phần rãnh thoát nước sau nhà.

## **6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch**

### **6.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

- Điều chỉnh tính chất lô đất giáo dục ký hiệu TH-01 từ đất mầm non sang đất bố trí trường Liên cấp Tiểu học và THCS ký hiệu GD-LC (trường mầm non bố trí ở tầng 1, 2 trong tòa nhà chung cư 9 tầng, ký hiệu CT-01). Sau điều chỉnh, diện tích đất giáo dục  $5.596,5\text{m}^2$  (*không thay đổi so với quy hoạch được duyệt*);

- Điều chỉnh vị trí ô đất y tế về phía giáp với ô đất công cộng, ô đất y tế cũ điều chỉnh thành đất cây xanh; điều chỉnh gộp 02 lô đất cây xanh + bãi đỗ xe (ký hiệu CX-BĐX-08, CX-BĐX-09) và một phần đường giao thông tiếp cận vào lô đất trường học thành lô đất bãi đỗ xe ký hiệu BĐX-01 (lối tiếp cận lô đất trường học chuyển ra phía mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông mặt cắt  $24,0\text{m}$ ). Sau khi điều chỉnh, diện tích đất công cộng (nhà văn hóa)  $1.314,9\text{m}^2$

(giảm 667,6m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt), diện tích đất y tế 864,4m<sup>2</sup> (không thay đổi so với quy hoạch được duyệt), diện tích bãi đỗ xe 1.794,7m<sup>2</sup> (tăng 1.794,7m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt), bỏ toàn bộ diện tích đất cây xanh + bãi đỗ xe (giảm 3.253,9m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt – do tách riêng diện tích diện tích cây xanh và diện tích bãi đỗ xe).

- Điều chỉnh và bổ sung đất cây xanh ký hiệu CX-01, CX-02, CX-04, CX-05, CX-06, CX-07, CX-09, CX-10, CX-11, CX-12, CX-14, CX-15 vào giữa các khu đất nhà ở thương mại thấp tầng (shophouse) và nhà ở xã hội liền kề (thấp tầng) có ký hiệu từ OTM-01 đến OTM-13 và OCN-01 đến OCN-14. Bổ sung đất cây xanh ở dải phân cách đường mặt cắt 36m ký hiệu CX-03 và CX-08. Tách riêng các diện tích đất cây xanh ra khỏi đất cây xanh + bãi đỗ xe. Điều chỉnh gộp lô đất cây xanh vườn hoa ký hiệu CX-05 và lô đất cây xanh thể dục thể thao ký hiệu CX-TT để bố trí thành lô đất cây xanh vườn hoa ký hiệu CX-13 Sau khi điều chỉnh, diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng 8.386,2m<sup>2</sup> (giảm 204,3m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt – **đạt khoảng 2,2m<sup>2</sup>/người, đảm bảo theo quy chuẩn >2m<sup>2</sup>/người**).

- Điều chỉnh lại diện tích, sắp xếp lại phương án chia lô các ô đất ở thấp tầng sau khi bổ sung các lô đất cây xanh vào giữa các lô đất ở xã hội thấp tầng và giữa các lô đất ở thương mại thấp tầng. Sau khi điều chỉnh, tổng diện tích đất ở 50.592,1m<sup>2</sup> (giảm 1.242,9m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt). Trong đó:

+ Đất nhà ở thương mại thấp tầng 10.088,8m<sup>2</sup> (giảm 320,2m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt – **chiếm tỷ lệ 19,94% tổng quỹ đất ở, đảm bảo <20% theo quy định**), tổng số ô đất ở thương mại thấp tầng là 99 ô (không thay đổi so với quy hoạch được duyệt);

+ Đất ở xã hội thấp tầng 21.417,4m<sup>2</sup> (giảm 922,6m<sup>2</sup> so với quy hoạch được duyệt), tổng số ô đất ở xã hội thấp tầng là 306 ô (giảm 18 ô so với quy hoạch được duyệt).

#### BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Chức năng sử dụng đất	QH được duyệt		QH sau điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-) (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>I</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở</b>	<b>51.835,0</b>	<b>47,31%</b>	<b>50.592,1</b>	<b>46,34%</b>	<b>-1.242,9</b>
1	Đất nhà ở thương mại (Shophouse)	10.409,0	9,50%	10.088,8	9,24%	-320,2
2	Đất nhà ở công nhân	41.426,0	37,81%	40.503,3	37,10%	-922,7

2.1	Đất nhà ở công nhân dạng liền kề	22.340,0	20,39%	21.417,4	19,62%	-922,6
2.2	Đất nhà ở công nhân dạng chung cư	19.086,0	17,42%	19.085,9	17,48%	-0,1
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI</b>	<b>16.607,3</b>	<b>15,16%</b>	<b>16.144,0</b>	<b>14,79%</b>	<b>-463,3</b>
1	Đất văn hóa	1.982,5	1,81%	1.314,9	1,20%	-667,6
2	Đất Y tế	864,4	0,79%	864,4	0,79%	0,0
3	Đất giáo dục (trường liên cấp)	5.596,5	5,11%	5.596,5	5,13%	0,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.163,9	7,45%	8.368,2	7,66%	204,3
4.1	Đất cây xanh TDTT	1.299,8	1,19%	0,0	0,00%	-1.299,8
4.2	Đất cây xanh	3.610,2	3,30%	8.368,2	7,66%	4.758,0
4.3	Đất cây xanh vườn hoa + Bãi đỗ xe	3.253,9	2,97%	0,0		-3.253,9
<b>III</b>	<b>ĐẤT BÃI ĐỖ XE</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.590,7</b>	<b>1,64%</b>	<b>9.590,7</b>
1	Đất bãi đỗ xe (ngoài trời)			1.794,7	1,64%	1.794,7
2	Bãi đỗ xe tầng hầm tòa nhà 11 tầng			3.207,0		3.207,0
3	Bãi đỗ xe tầng hầm tòa nhà 9 tầng (3 tòa)			4.589,0		4.589,0
<b>IV</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>41.120,9</b>	<b>37,53%</b>	<b>40.653,4</b>	<b>37,23%</b>	<b>-467,5</b>
1	Đất giao thông đối nội	31.297,5		30.830,0		-467,5
2	Đất giao thông đối ngoại	9.823,4		9.823,4		0,0
	<b>TỔNG</b>	<b>109.563,2</b>	<b>100%</b>	<b>109.184,2</b>	<b>100%</b>	<b>-379,0</b>

## 6.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Các khối chung cư nhà ở xã hội 09 tầng (gồm 03 tòa nhà ký hiệu CT-01, CT-02, CT-03 – tổng số căn hộ 03 tòa nhà 09 tầng khoảng 336 căn hộ, giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt). Trong đó:

+ Đối với 02 tòa nhà ký hiệu CT-02, CT-03: Bổ sung tầng hầm để làm bãi để xe; điều chỉnh phương án mặt bằng tầng 1 từ không gian bãi để xe thành không gian sinh hoạt cộng đồng; điều chỉnh phương án mặt bằng tầng 2 từ không gian thương mại dịch vụ thành không gian sinh hoạt cộng đồng và các tiện ích công cộng. Từ tầng 3 đến tầng 9 bố trí căn hộ.

+ Đối với toà nhà ký hiệu CT-01: Bổ sung tầng hầm để làm bãi để xe; điều chỉnh phương án mặt bằng tầng 1 từ không gian bãi để xe thành không gian sinh hoạt cộng đồng; điều chỉnh phương án mặt bằng tầng 2 từ không gian thương mại dịch vụ thành không gian trường mầm non. Từ tầng 3 đến tầng 9 bố trí căn hộ.

- Các khối chung cư nhà ở xã hội 11 tầng (Gồm 02 toà nhà 11 tầng chung đế): Điều chỉnh phương án mặt bằng tầng 1 từ không gian thương mại dịch vụ thành không gian sinh hoạt cộng đồng; điều chỉnh phương án mặt bằng tầng 2 từ không gian thương mại dịch vụ kết hợp sinh hoạt cộng đồng thành không gian sinh hoạt cộng đồng. Từ tầng 3 đến tầng 11 bố trí căn hộ (*Tổng 02 toà nhà 11 tầng khoảng 234 căn hộ, giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt*).

- Phương án kiến trúc công trình, mặt đứng nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở thương mại thấp tầng, điều chỉnh theo hướng hiện đại kết hợp tân cổ điển, sử dụng các gam màu sáng, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên và cảnh quan chung của khu vực.

- Các nội dung thiết kế đô thị khác giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

Ngoài các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên, trong bước lập hồ sơ nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở cần đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, tần cao công trình, khoảng lùi xây dựng,...) các công trình cụ thể đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

### **6.3. Quy hoạch các bộ môn HTKT:**

- Thoát nước thải: Điều chỉnh bỏ rãnh thoát nước thải sau nhà, chuyển rãnh thoát nước về vỉa hè phía trước nhà. Diện tích rãnh thoát nước cắt giảm để mở rộng vỉa hè.

- Giao thông: Giữ nguyên các mặt cắt đường theo quy hoạch được duyệt. Ngoài ra, bổ sung các mặt cắt 14,0m; 14,5m (*do điều chỉnh bỏ phần rãnh thoát nước sau nhà, phân diện tích dư ra để mở rộng vỉa hè đường giao thông*):

+ Mặt cắt 3A-3A:  $14,5\text{m} = 3,0\text{m} + 7,5\text{m} + 4,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt 3B-3B:  $14,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$ ;

+ Mặt cắt 3C-3C:  $14,0\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt 3D-3D:  $14,0\text{m} = 3,0\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$ .

\* Bãi đỗ xe: Quy hoạch diện tích khoảng  $1.794,7\text{m}^3$  (*làm bãi đỗ xe ngoài trời*), ngoài ra được bố trí trong tầng hầm của các căn chung cư cao tầng (*tổng diện tích đỗ xe trong các toà nhà chung cư khoảng  $7.796,0\text{m}^2$* ), **đảm bảo diện**

*tích đỗ xe tối thiểu 2,5m<sup>2</sup>/người cho toàn bộ cư dân trong dự án.* Trong bước thiết kế cơ sở đề nghị tính toán kỹ, nếu phát sinh nhu cầu đỗ xe có thể làm bãi đỗ xe thông minh tại vị trí bãi đỗ xe ngoài trời, hoặc bãi đỗ xe ngầm khu vực dưới khu đất cây xanh ký hiệu CX-13 đảm bảo phục vụ nhu cầu dự án.

**6.4. Các nội dung khác của đồ án:** Giữ nguyên theo Quyết định số 2699/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc. Ban hành kèm theo các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được Sở Xây dựng thẩm định.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Bình Xuyên, UBND xã Thiện Kế, Công ty Cổ phần KEHIN chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá 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 đến điều chỉnh quy hoạch.

2. Công ty Cổ phần KEHIN cam kết thực hiện theo đúng tiến độ, đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi phục vụ cộng đồng đồng bộ với đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo quy định.

3. Các sở ngành Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, UBND huyện Bình Xuyên và cơ quan liên quan tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt 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, Công thương, Chủ tịch UBND huyện Bình Xuyên, Chủ tịch UBND xã Thiện Kế, Giám đốc Công ty Cổ phần KEHIN 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**