

UBND PHƯỜNG PHƯỢNG SƠN
TRUNG TÂM CUNG ỨNG
DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phượng Sơn, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Số: 30/TTr-TTCƯDVSNC

TỜ TRÌNH

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái
định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500**

Kính gửi: UBND phường Phượng Sơn.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ Tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu 01, đô thị Chủ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ văn bản số 303/SXD-QHKT ngày 22/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Chủ trương số 59/GPMB-CNCHU&ĐT ngày 04/11/2025 của chi

nhánh Trung tâm phát triển Quỹ đất Chủ về việc đề nghị bố trí lô đất giao đất tái định cư cho các hộ gia đình cá nhân dự án: Mở rộng Cụm công nghiệp Mỹ An, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay thuộc phường Phụng Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

Căn cứ Công văn số 391/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/11/2025 của UBND phường về việc chấp thuận chủ trương lập đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Văn bản số 115/QĐ-UBND ngày 04/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Phụng Sơn về việc điều chỉnh tên nhiệm vụ quy hoạch và đơn vị thực hiện.

Căn cứ Văn bản số 4416/SXD-QHKT ngày 03/12/2025 của Sở xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Báo cáo số 26/BC-TTCUDVSNC ngày 12/12/2025 của Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công V/v tham gia báo cáo giải trình tham gia ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Báo cáo số 04a/BC-KTHT&ĐT ngày 10/03/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phụng Sơn V/v kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 31/TB-UBND ngày 12/03/2026 của UBND phường Phụng Sơn Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND phường tại buổi họp giao ban Lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường ngày 12 tháng 03 năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 101/TB/ĐU ngày 17/03/2026 của Đảng Ủy phường Phụng Sơn Thông báo kết luận của Thường trực Đảng ủy tại phiên họp ngày 16/3/2026,

Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công phường Phụng Sơn đã tổ chức lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 theo quy định. Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, trình UBND phường Phụng Sơn xem xét phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chính như sau:

I. QUÁ TRÌNH LẬP NHIỆM VỤ:

- Sở Xây dựng đã có ý kiến tham gia vào Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 4416/SXD-QHKT ngày 03/12/2025;

- Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công đã có Tờ trình thẩm định số 11a/TTr-TTCUDVSNC ngày 06/3/2026 V/v Thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500;

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phụng Sơn đã có Báo cáo số 04a/BC-KTHT&ĐT ngày 10/03/2026 V/v kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500;

- UBND phường Phước Sơn Thông báo số 31/TB-UBND ngày 12/03/2026
 - Đảng Ủy phường Phước Sơn Thông báo số 101/TB/ĐU ngày 17/03/2026
- Thông báo kết luận của Thường trực Đảng ủy tại phiên họp ngày 16/3/2026;

II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH:

1. Trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch:

- Việc lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 được thực hiện theo chủ trương tại Công văn số 391/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/11/2025.

- Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công đã tiếp thu và giải trình các ý kiến tham gia tại Báo cáo số 26/BC-TTCUDVSNC ngày 12/12/2025;

2. Tổng hợp các nội dung thay đổi so với hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch trình thẩm định:

- Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch trình phê duyệt không có sự thay đổi so với hồ sơ trình thẩm định.

III. NỘI DUNG NHIỆM VỤ TRÌNH PHÊ DUYỆT:

Sau khi hoàn thiện Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 theo quy định, Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công đề nghị UBND phường Phước Sơn xem xét phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí khu đất:

Khu vực lập quy hoạch thuộc Tổ dân phố Xuân An, phường Phước Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

b) Ranh giới nghiên cứu:

- Phía Đông: Giáp đường Cảng Mỹ An;
- Phía Tây: Giáp đất trồng cây và dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp đất trồng cây và dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc: Giáp CCN cảng Mỹ An;

c) Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500.

d) Quy mô

- Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 10,2ha.
- Quy mô dân số khoảng: 1.000 người.

(Quy mô nghiên cứu sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500).

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

- Cụ thể hoá định hướng đồ án Quy hoạch phân khu số 01, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

- Góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của phường Phượng Sơn nói riêng và của tỉnh Bắc Ninh nói chung, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung đô thị để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua các khu đô thị, các khu chức năng mới.

- Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực.

- Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng lô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Quy hoạch khớp nối với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với các quy hoạch lân cận và những dự án đang triển khai.

- Xác định các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng chức năng của ô đất. Đề xuất giải pháp để khai thác quỹ đất với từng chức năng trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Là cơ sở để triển khai việc xây dựng khu tái định cư cho các hộ dân trên địa bàn khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch

Là khu tái định cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các chức năng chính là: khu dân cư, khuôn viên cây xanh, nhà văn hoá, trường học, công trình thương mại - dịch vụ...

4. Sơ bộ dự báo phát triển

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính áp dụng theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở		

	+ Nhà ở chia lô liền kề	$m^2/lô$	80-150
2	Đất cây xanh, TĐTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	$m^2/người$	≥ 2
3	Đất bãi đỗ xe	$m^2/người$	2,5
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông: Mặt cắt ngang (không áp dụng cho tuyến chính trục hiện trạng và đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên cây xanh).	m	≥ 19
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	$l/ng.ng.đêm$	100-120
	+ Công trình công cộng	$l/m^2 sàn/ng.đêm$	2
	+ Cây xanh	$l/m^2.ng.đêm$	3
3	Cấp điện		
	+ Nhà ở chia lô liền kề	$KW/hộ$	3-5
	+ Công trình công cộng	$w/m^2 sàn$	30
4	Thoát nước thải	$\%$	$\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước
5	Vệ sinh môi trường	$kg/người.ngđ$	$\geq 1,0$

5. Các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

a) Nguyên tắc:

Tuân thủ Theo đồ án đồ án Quy hoạch phân khu số 01, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 được duyệt; các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;

- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian, kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất hợp lý;
- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;
- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực lân cận và các công trình hiện có.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên về: Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, đặc điểm thủy văn, địa chất thủy văn, tài nguyên thiên nhiên...và ảnh hưởng của chúng

tới sự phát triển trong tương lai.

Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch.

* Hiện trạng kinh tế - xã hội.

- Đánh giá vai trò, vị trí và mối quan hệ của khu vực nghiên cứu với khu vực giáp ranh.

- Đánh giá hiện trạng phát triển với các khu chức năng phụ cận có liên quan.

* Hiện trạng sử dụng đất.

- Phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

* Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Hiện trạng giao thông: Phân tích đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông đường bộ về cấp hạng đường, mật độ đường và mối quan hệ...;

- Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Phân tích đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng, khả năng thoát nước, hướng thoát nước v.v. Cao trình xây dựng tại khu vực, các khu chức năng khác.

- Hiện trạng cấp nước: Phân tích đánh giá về nguồn cung cấp nước; các công trình đầu mối thuộc hệ thống cấp nước phục vụ sản xuất.

- Hiện trạng cung cấp năng lượng: Phân tích đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống cấp điện; Hiện trạng nguồn và mạng lưới cấp điện;

- Hiện trạng thoát nước thải, xử lý CTR: Phân tích đánh giá về hệ thống thoát nước thải và các công trình xử lý hiện trạng.

- Đánh giá hiện trạng môi trường: Phân tích đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; Phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

- Rà soát các chương trình, dự án đầu tư có liên quan.

c) Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Quy hoạch về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trên nguyên tắc đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch theo QCVN 01: 2021/BXD, đảm bảo đấu nối hạ tầng kỹ thuật với các dự án liền kề và hạ tầng chung của khu vực, phù hợp QHC, QHPK số 01 được phê duyệt; đảm bảo chỉ tiêu đất cây xanh công viên, vườn hoa, sân chơi theo quy định tại mục 2.2 Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD. Tính toán, phân bổ cụ thể chỉ tiêu đất bãi đỗ xe theo từng cấp quy hoạch (QHC QHPK, QHCT), trong đó xác định rõ diện tích đất bãi đỗ xe trong QHCT đảm bảo chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

+ Căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất với quy mô dân số phù hợp để xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý. Các chức năng sử dụng đất chính gồm: Đất ở, đất công trình công cộng - dịch vụ, đất cây

xanh, đất thể dục thể thao, đất bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng,... đảm bảo các chỉ tiêu theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành. Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD và QHPK số 1 được phê duyệt.

d) Yêu cầu về thiết kế đô thị và Quy định quản lý

+ Thiết kế đô thị: Yêu cầu xác định các công trình điểm nhấn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và nút giao nhau; cây xanh, mặt nước, không gian mở (tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội).

+ Quy định quản lý: Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định và làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng (tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ).

e) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Các yêu cầu về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí trên mạng lưới đường cấp nội bộ, khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng xung quanh để khớp nối cho phù hợp. cụ thể bao gồm những nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; cốt cao độ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo đấu nối hạ tầng cho phù hợp.

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chuyên ngành về vị trí, quy mô, bến bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) nếu có, để đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông khu vực. Tại các vị trí quy hoạch bãi đỗ xe cần bố trí các trạm sạc xe điện phục vụ như cầu sử dụng năng lượng xanh, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường.

- Xác định lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận nước mặt, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính (nếu có).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định lượng nước thải, rác thải, mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải; vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; vị trí, quy mô các trạm cấp điện, trạm cung cấp năng lượng (nếu có).

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định quy mô và phân loại, thu gom chất thải rắn, vị trí tập kết chất thải rắn, vị trí bố trí xây dựng nhà vệ sinh công cộng.

f) Yêu cầu về quy hoạch không gian ngầm đô thị:

- Xác định vị trí, quy mô, nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian ngầm, công trình ngầm đối với công trình ngầm (nếu có) gồm: Công trình xây dựng có bố trí tầng hầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình giao thông ngầm có bố trí đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuyền kỹ thuật ngầm;

- Xác định các khu vực không gian ngầm đô thị phải đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành.

g) Yêu cầu về đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường, chất thải rắn, nước thải, khí thải,...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường.

- Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

h) Các hạng mục cần đầu tư xây dựng:

- Công trình:

+ Nhà ở liền kề;

+ Nhà văn hóa;

+ Trường mầm non;

+ Trung tâm thương mại – dịch vụ;

- Cây xanh công viên, cây xanh bóng mát, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, ga rác, trạm xử lý nước thải....

i) Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan bao gồm quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến phố; quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; các quy định khác theo quy

định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP.

6. Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Thực hiện đúng theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết, mỗi bộ gồm:

TT	HẠNG MỤC	TỶ LỆ
A	Phần bản vẽ	
1	- Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất	1/5000
2	- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	- Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500	1/500
6	- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ	1/500
7	- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/500
8	- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500	1/500
9	- Các bản vẽ thiết kế đô thị	TL thích hợp
B	Phần văn bản	
1	Hồ sơ báo cáo hội nghị	quyển A4
2	Thuyết minh tổng hợp (bao gồm các phụ lục, bảng biểu tính toán và bản vẽ thu nhỏ kèm theo)	quyển A4
3	Quy định quản lý theo quy hoạch đồ án chi tiết	quyển A4
4	Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt	khổ A4
C	Hồ sơ số hóa toàn bộ đồ án	USB

7. Các quy định về lấy ý kiến

Thực hiện theo Quy định tại Điều 37 – Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Cụ thể:

- Hình thức lấy ý kiến:
- + Gửi hồ sơ, tài liệu đề lấy ý kiến bằng văn bản;
- + Niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến;
- + Hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.
- Đối tượng lấy ý kiến: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân cộng đồng dân cư có liên quan về đề án quy hoạch.

8. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện

8.1. Tiến độ thực hiện lập quy hoạch

Thời gian lập Đề án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (không kể thời gian chờ thẩm định và phê duyệt đề án Quy hoạch).

Triển khai và trình thẩm định Quy hoạch trong Quý II năm 2026.

8.2. Tổ chức thực hiện

Cơ quan phê duyệt: UBND phường Phượng Sơn.

Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công.

IV. KIẾN NGHỊ

Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công kính trình UBND phường Phượng Sơn phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư Mỹ An, tỷ lệ 1/500 đủ điều kiện.

(Có Phụ lục tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia; hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và các văn bản liên quan kèm theo)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Phòng Kinh tế, HT và DT;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Bạch Quang Hào