

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư,
dịch vụ, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình
(nay thuộc phường Thái Bình)**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011 của UBND tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực ven sông Trà Lý, thành phố Thái Bình;

Căn cứ Công văn số 3712/SXD-QHKT&PTĐT ngày 16/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Căn cứ Công văn số 725/UBND-KTHTĐT ngày 11/12/2025 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Căn cứ Công văn số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của UBND phường Thái Bình về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 24/04/2026 của UBND phường Thái Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Căn cứ Công văn số 647/UBND-KTHTĐT ngày 18/05/2026 của UBND phường Thái Bình về việc lấy ý kiến tham gia về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Căn cứ Công văn số 924/UBND-KTHTĐT ngày 02/7/2026 UBND của phường Thái Bình về việc lấy ý kiến tham gia về Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình) và các quy định hiện hành;

Căn cứ Báo cáo số 128/BC-BQL ngày 30/6/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình tổng hợp ý kiến nhân dân về đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Theo đề nghị của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình tại Tờ trình số 238/TTr-BQL ngày 01/7/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình); Báo cáo số 103/BCTĐ-KTHTĐT ngày 30/7/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch
 - Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:
 - + Phía Đông giáp đường giao thông hiện có;
 - + Phía Tây giáp lô 9 đất xây dựng nhà ở chia lô khu D7;
 - + Phía Nam giáp dân cư hiện có;

- + Phía Bắc giáp đường Bùi Quang Dũng;
- Diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là: 340,2m².
- Thời hạn quy hoạch tới năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch.

a. Mục tiêu điều chỉnh:

Căn cứ Công văn số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của UBND phường Thái Bình về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình): điều chỉnh cục bộ Quy hoạch nêu trên trên cơ sở điều chỉnh các lô đất số 10,11,12 thuộc ô D7 và cục bộ chức năng các khu đất theo hướng giữ nguyên hiện trạng, không thu hồi đất phần đất ở của hộ gia đình bà Hoàng đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch, hiệu quả sử dụng đất và tính đồng bộ kiến trúc, cảnh quan khu vực.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; không làm thay đổi tính chất, chức năng, các giải pháp quy hoạch chính đã được phê duyệt; vị trí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với chức năng sử dụng đất theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực ven sông Trà Lý, thành phố Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 27/3/2025.

3. Tính chất.

Là khu nhà ở được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chủ yếu phục vụ khu dân cư.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch.

Tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011;

5. Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

5.1. Lý do điều chỉnh.

- Quy hoạch chi tiết khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình được phê duyệt tại Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011 của UBND tỉnh Thái Bình với diện tích 45.083,1m², trong đó khu đất nhà ở chia lô khu D7 có 12 lô với tổng diện tích 788,6m². Phần đất xây dựng nhà ở các lô 10, 11, 12 trong khu D7 thuộc quy hoạch có một phần đất ở của hộ gia đình bà Hoàng. Phần đất này chưa được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án, đang bị hoang hoá, gây ô nhiễm môi trường và lãng phí đất cũng như nguồn lực kinh tế của phường. Do đó, UBND phường tổ chức điều chỉnh quy hoạch nhằm quản lý, sử dụng hiệu quả quỹ đất để đảm bảo mỹ quan đô thị và vệ sinh môi trường; đồng thời tạo nguồn lực cho chỉnh trang đô thị, từng bước hoàn

thiện hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng phục vụ cộng đồng và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

5.2. Căn cứ điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011 của UBND tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 725/UBND-KTHTĐT ngày 11/12/2025 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

- Công văn số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của UBND phường Thái Bình về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, dân cư, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

- Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 24/04/2026 của UBND phường Thái Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

5.3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Điều chỉnh ranh giới đất xây dựng nhà ở khu D7 theo hướng giữ nguyên diện tích đất dân cư hiện có. Điều chỉnh đường giao thông kết hợp khe kỹ thuật tiếp giáp đất ở hiện trạng thành 1m, bổ sung vỉa hè tiếp giáp ngõ hiện có rộng 1m. Diện tích khu D7 điều chỉnh từ 788,6m² thành 740,0m² (giảm 48,6m²).

- Điều chỉnh phân chia lại lô đất thuộc đất xây dựng nhà ở khu D7 theo ranh giới khu D7 điều chỉnh. Cụ thể: điều chỉnh 03 lô đất số 10,11,12 (tổng diện tích 201m²) thành 02 lô 10 và 11 (tổng diện tích 152,4m²) giảm 48,6m².

- Tầng cao nhà giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt, mật độ xây dựng cập nhật theo Quy chuẩn hiện hành.

Bảng cơ cấu điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo QH đã được phê duyệt		Sau điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (m ²)
			Diện tích (m ²)	Số lô	Diện tích (m ²)	Số lô	
1	Nhà ở chia lô khu D7		201,0	3	152,4	2	-48,6
	Lô 10	10	63,0		73,2		
	Lô 11	11	63,0		79,2		
	Lô 12	12	75,0				
2	Đất giao thông và dân cư hiện trạng		139,2		187,8		48,6
	Tổng cộng		340,2		340,2		

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất Quy hoạch sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo QH đã được phê duyệt		Sau điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (m ²)
			Diện tích (m ²)	Số lô	Diện tích (m ²)	Số lô	
1	Đất xây dựng nhà ở		16.595,7	250	16.547,1	249	-48,6
	Nhà ở chia lô khu D1	D1	2.106,3	29	2.106,3	29	
	Nhà ở chia lô khu D2	D2	3.601,6	56	3.601,6	56	
	Nhà ở chia lô khu D3	D3	2.006,0	32	2.006,0	32	
	Nhà ở chia lô khu D4	D4	3.958,3	61	3.958,3	61	
	Nhà ở chia lô khu D5	D5	713,3	8	713,3	8	
	Nhà ở chia lô khu D6	D6	2.183,0	33	2.183,0	33	
	Nhà ở chia lô khu D7	D7	788,6	12	740,0	11	-48,6
	Nhà ở chia lô khu D8	D8	1.238,6	19	1.238,6	19	
2	Đất xây dựng công trình công cộng		2.729,2		2.729,2		
	Đất công trình nhà văn hóa khu dân cư	NVH	501,1		501,1		
	Đất khu đình Nhân Thanh	DINH	2.228,4		2.228,4		
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CX-TDTT	7.400,1		7.400,1		
	Đất cây xanh cảnh quan khu đình		5.488,1		5.488,1		
	Đất cây xanh lõi trung tâm		1.618,0		1.618,0		
	Đất cây xanh nhỏ lẻ khác		294,0		294,0		
4	Đất giao thông và dân cư hiện trạng		18.358,1		18.406,7		48,6
	Tổng cộng		45.083,1		45.083,1		

- Các nội dung khác không điều chỉnh: Tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011;

- Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: Được phê duyệt kèm theo hồ sơ tài liệu Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (có hồ sơ kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu sử dụng đất để lập đồ án quy hoạch; quy trình, quy cách lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan; hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình) đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đóng dấu thẩm định, lưu hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Văn phòng HĐND và UBND phường Thái Bình, đơn vị liên quan triển khai công bố quy hoạch.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, cơ quan tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo thẩm định. Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình) được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD phường và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *sg*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Các phòng, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KTHĐT. *h*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Hiệp