

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3712 /SXD-QHKT&PTĐT

Hưng Yên, ngày 16 tháng 7 năm 2026

V/v tham gia ý kiến 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)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Thái Bình

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Công văn số 924/UBND-KTHTĐT ngày 02/7/2026 của Ủy ban nhân dân phường Thái Bình về việc xin ý kiến 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). Sở Xây dựng tham gia ý kiến như sau:

1. Đề nghị của Ủy ban nhân dân phường Thái Bình :

Ủy ban nhân dân phường Thái Bình đề nghị Sở Xây dựng tham gia ý kiến 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) với nội dung như sau:

1.1. Vị trí, ranh giới và diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Ranh giới đồ án giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt.
- Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ bao gồm đất xây dựng nhà ở khu D7 và đất giao thông tiếp giáp. Trong đó:

- + 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 nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 340,2 m².

1.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- 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. Diện tích khu D7 điều chỉnh từ 788,6 m² thành 743,4 m² (giảm 45,2 m²).

- 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 201 m²) thành 02 lô 10 và 11 (tổng diện tích 155,8 m²) (tổng diện tích giảm 45,2m²). Mật độ xây dựng và tầng cao nhà giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

1.3. Các nội dung khác không điều chỉnh: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định Số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

2.1. Căn cứ pháp lý:

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

- Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực ven sông Trà Lý, thành phố Thái Bình;

- Công văn số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của Ủy ban nhân dân 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); trong đó, lý do và nội dung điều chỉnh là: *“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 của hộ gia đình bà Hường đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch, hiệu quả sử dụng đất và tính đồng bộ kiến trúc, cảnh quan khu vực.”*

2.2. Về sự phù hợp với quy hoạch đô thị:

Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết cơ bản không làm thay đổi tính chất, các giải pháp quy hoạch chính đã được phê duyệt; phù hợp với chức năng sử dụng đất theo 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 thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 27/3/2025.

2.3. Ủy ban nhân dân phường Thái Bình có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Căn cứ quy định tại Điều 45 và Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025) để xác định loại điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo phù hợp với quy định.

- Nghiên cứu, rà soát kỹ và chịu trách nhiệm về các thông số, chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể (như kích thước, mật độ từng lô đất ở...) đảm bảo phù hợp với các quy định, quy chuẩn tiêu chuẩn có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý và tính xác thực của số liệu, tài liệu sử dụng, không hợp thức hóa các sai phạm trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch.

- Các chỉ tiêu quy hoạch phải đảm bảo sự phù hợp với quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Về trình tự, thủ tục:

+ Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt thực hiện theo quy định tại Điều 14; Điều 15; Điều 16 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.

+ Hồ sơ quy hoạch đảm bảo yêu cầu tại Điều 2; quy cách thể hiện hồ sơ quy hoạch theo Điều 3; nội dung quy hoạch chi tiết theo quy định tại Điều 19 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 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

+ Tờ trình thẩm định, Báo cáo kết quả thẩm định, Tờ trình phê duyệt, Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại 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, được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Nội dung thẩm định; hình thức nội dung phê duyệt quy hoạch:

+ Nội dung thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

+ Hình thức, nội dung phê duyệt quy hoạch thực hiện theo Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

+ Hồ sơ quy hoạch phải được lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

- Hồ sơ quy hoạch sau khi được phê duyệt phải gửi đến Sở Xây dựng một (01) bản để quản lý quy hoạch theo quy định.

Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân phường Thái Bình thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT; QHKT&PTĐT (ND).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ký bởi: SỞ XÂY DỰNG
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
HƯNG YÊN
Thời gian ký: 16/07/2026 15:53:03


Bùi Huy Quang