



BÁO CÁO TỔNG HỢP

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).

ĐỊA ĐIỂM QUY HOẠCH: PHƯỜNG THÁI BÌNH, TỈNH HƯNG YÊN
CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG THÁI BÌNH.
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC XD HÙNG CƯỜNG

Thái Bình, ngày 31 tháng 7 năm 2026.

BÁO CÁO TỔNG HỢP

Về nội dung và kế hoạch 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).

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường Thái Bình;
- Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường Thái Bình ;
- Ban quản lý dự án xây dựng đô thị phường Thái Bình ;

Thực hiện Văn bản 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 Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình). Văn bản số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của UBND phường Thái Bình V/v 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). Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Hùng Cường (Đơn vị tư vấn lập 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 Ủy ban nhân dân phường Thái Bình; Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường và Ban quản lý dự án xây dựng đô thị phường Thái Bình về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ như sau:

I. Lý do và sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư- dịch vụ- Tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình cũ được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011 thuộc đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực ven sông Trà Lý, thành phố Thái Bình; Diện tích lập quy hoạch 45083.1 m², trong đó:

- Phía Đông: Giáp dải dân cư hiện có- phía sau cụm công nghiệp Phong Phú, phường Tiên Phong
- Phía Tây: Giáp đình Nhân Thanh và đất nông nghiệp phường Tiên Phong. .
- Phía Đông và Nam: Giáp dân cư hiện có..
- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp phường Tiên Phong.

Về dự án đầu tư: Dự án hạ tầng kỹ thuật Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong (trước cửa đình Nhân Thanh) do UBND phường Tiên Phong làm chủ đầu tư, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1293/QĐ-UBND ngày 17/6/2012 với Tổng mức đầu tư là 4.362.974.000

đồng. Dự án đã được triển khai thi công và xây dựng hoàn thành năm 2015; UBND thành phố phê duyệt quyết toán hoàn thành công trình tại Quyết định số 8084/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

Về công tác giải phóng mặt bằng: Ngày 24/4/2012, UBND thành phố đã ban hành quyết định số 745/QĐ-UBND về phê duyệt phương án BT, HT GPMB đợt 1 đối với phần đất nông nghiệp. Qua rà soát hồ sơ có liên quan, đối với phần đất của 02 hộ gia đình (bà Hương 92,6m²; Ông Xô 10,2m²) thuộc lô đất 10D7, 11D7, 12D7 và đất giao thông trong quy hoạch chưa được giải phóng mặt bằng do hộ gia đình bà Hương không đồng ý phương án bồi thường, hỗ trợ. UBND thành phố chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án, bồi thường hỗ trợ. Vì vậy đến nay phần đất thuộc lô đất 10, 11, 12 khu D7 chưa được giải phóng mặt bằng.

Do thời gian thực hiện dự án đã hết, các chế độ chính sách của nhà nước có nhiều thay đổi (luật đất đai, luật xây dựng...) nên việc tiếp tục thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại chưa giải phóng mặt bằng của dự án là chưa thể thực hiện được vì phải thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, giao chủ đầu tư dự án mới làm cơ sở thực hiện các thủ tục thu hồi đất theo quy định. Vì vậy, để quản lý quỹ đất còn lại, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tính đồng bộ kiến trúc, cảnh quan khu vực, việc điều chỉnh cục 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) là cần thiết;

2. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi luật số Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH ngày 16/6/2025 Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 và Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây Dựng về việc quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 19/12/2025 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 khu dân cư- dịch vụ- Tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình;

Căn cứ văn bản 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 Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình);

Căn cứ Báo cáo số 55/BC-BQL ngày 05/03/2026 của ban QLDA đầu tư xây dựng Về rà soát đồ án 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 văn bản số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của UBND phường Thái Bình V/v 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 V/v 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 Văn bản 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 Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình).

Căn cứ Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 31/07/2026 của UBND phường Thái Bình V/v 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);

II/ Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh.

- 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 khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình, ranh giới quy hoạch như sau:

- + Phía Đông và Nam: Giáp dải dân cư hiện có
- + Phía Tây: Giáp đình Nhân Thanh và đất nông nghiệp phường Tiên Phong.
- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp phường Tiên Phong.

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ thuần XD tối đa (%)	Số tầng tối đa	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở		16.595,7	250				36,8
	Nhà ở chia lô D1	D1	2.106,3	29	90	4	3,6	
	Nhà ở chia lô D2	D2	3.601,6	56	90	4	3,6	
	Nhà ở chia lô D3	D3	2.006,0	32	90	4	3,6	
	Nhà ở chia lô D4	D4	3.958,3	61	90	4	3,6	
	Nhà ở chia lô D5	D5	713,3	8	90	4	3,6	

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số lô	Mật độ thuần XD tối đa (%)	Số tầng tối đa	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
	Nhà ở chia lô D6	D6	2.183,0	33	90	4	3,6	
	Nhà ở chia lô D7	D7	788,6	12	90	4	3,6	
	Nhà ở chia lô D8	D8	1.238,6	19	90	4	3,6	
2	Đất xây dựng công trình công cộng		2.729,2					6,0
	Đất công trình nhà văn hóa khu dân cư	NVH	501,1		40	2	0,8	
	Đất khu đình Nhân Thanh	DINH	2.228,4		40	1	0,4	
3	Đất cây xanh TDTT	CX - TDTT	7.400,1					16,4
	Đất cây xanh cảnh quan khu đình		5.488,1					
	Đất cây xanh lõi trung tâm		1.618,0					
	Đất cây xanh nhỏ lẻ khác		294,0					
4	Đất giao thông		18.358,1					40,8
	Tổng cộng		45.083,1					100,0

Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong (trước cửa đình Nhân Thanh) do UBND phường Tiên Phong làm chủ đầu tư, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1293/QĐ-UBND ngày 17/6/2012. Dự án đã được triển khai thi công và xây dựng hoàn thành năm 2015; UBND thành phố phê duyệt quyết toán hoàn thành công trình tại Quyết định số 8084/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

Về công tác giải phóng mặt bằng: Theo bản đồ trích đo địa chính dự án được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình cũ thẩm định ngày 21/2/2012, tổng diện tích thu hồi là: 45.083,7 m² (bao gồm đất ODT: 102.8 m², BHK: 392.2 m², LUC: 34.804,2 m², TIN: 2244,5 m², TSN: 2675,2 m², DGT: 3717,7 m², DTL: 1147,1 m²). Ngày 24/4/2012, UBND thành phố đã ban hành quyết định số 745/QĐ-UBND về phê duyệt phương án BT, HT GPMB đợt 1 đối với phần đất nông nghiệp (diện tích là 35.064,5m²) với kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 11.455.984.580 đồng; Qua rà soát hồ sơ có liên quan, đối với phần đất của 02 hộ gia đình (bà Hường 92,6m²; Ông Xô 10,2m²) thuộc lô đất 10D7, 11D7, 12D7 và đất giao thông trong quy hoạch chưa được giải phóng mặt bằng do hộ gia đình bà Hường không đồng ý phương án bồi thường, hỗ trợ.

- Lô đất xây dựng nhà ở D7 có diện tích 788,6m² được chia làm 12 lô nhà ở, trong đó:

- + Phía Đông giáp đường giao thông hiện có
 - + Phía Tây giáp đường quy hoạch số 4.
 - + Phía Nam giáp đường giao thông kết hợp khe kỹ thuật.
 - + Phía Bắc giáp đường Bùi Quang Dũng.
- Theo đồ án quy hoạch, đất xây dựng nhà ở khu D7 (lô đất 10,11,12) có một phần đất ở của hộ gia đình bà Hương và hộ gia đình ông Xô. Qua rà soát hồ sơ có liên quan, UBND thành phố chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án, bồi thường hỗ trợ. Vì vậy đến nay phần đất nhà bà Hương thuộc lô đất 10, 11, 12 khu D7 chưa được giải phóng mặt bằng.

III/ Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Điều chỉnh thông tin đồ án quy hoạch.

1.1. Nguyên nhân:

Do điều chỉnh địa giới hành chính theo chính quyền địa phương 2 cấp tại Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH ngày 16/6/2025 Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025. Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các phường Lê Hồng Phong, Bồ Xuyên, Tiền Phong và các xã Tân Hoà (huyện Vũ Thư), Phúc Thành, Tân Phong, Tân Bình thành phường mới có tên gọi là phường Thái Bình.

1.2. Nội dung điều chỉnh.

- Điều chỉnh tên đồ án quy hoạch, địa điểm quy hoạch theo địa giới hành chính mới và điều chỉnh chủ đầu tư theo chính quyền địa phương 2 cấp. Thông tin chung về đồ án sau hợp nhất cụ thể như sau:

- + Tên đồ án điều chỉnh: 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)
- + Địa điểm xây dựng: Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên.
- + Cấp quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân phường Thái Bình.
- + Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thái Bình .
- + Vị trí , ranh giới:
 - * Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp phường Thái Bình.
 - * Phía Đông và Nam: Giáp khu dân cư hiện có.
 - * Phía Tây: Giáp đình Nhân Thanh và đất nông nghiệp phường Thái Bình.

1.3. Đánh giá tác động đến sự liên tục, đồng bộ của đồ án quy

- Việc điều chỉnh thông tin đồ án quy hoạch làm căn cứ cho việc quản lý và sử dụng đất đai của phường sau sáp nhập.

2. Điều chỉnh lô 10,11,12 đất xây dựng nhà ở chia lô D7.

2.1 Nguyên nhân điều chỉnh:

- Căn cứ văn bản số 436/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2026 của UBND phường Thái Bình V/v 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).

- Đất xây dựng nhà ở khu D7 (lô đất 10, 11, 12) thuộc quy hoạch có một phần đất ở của hộ gia đình bà Hường và hộ gia đình ông Xô. Phần đất này chưa được giải phóng GPMB 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.

- Mặt khác trong quá trình triển khai thi công và trích lục bản giao đất, vị trí các lô đất trong đất xây dựng nhà ở khu D7 có sự sai khác so với đồ án quy hoạch vì vậy điều chỉnh vị trí các lô cho phù hợp với hiện trạng, phục vụ công tác quản lý đất đai của phường.

- Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ bao gồm lô 10,11,12 tại lô đất khu D7 và đất giao thông tiếp giáp. Diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch cục bộ khoảng 340,2m². 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;

Bảng cân bằng sử dụng đất theo quyết định phê duyệt tại khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ thuần XD tối đa (%)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ
1	Nhà ở chia lô khu D7		201,0	3	90	4,0	3,6
	Lô 10	10	63,0				
	Lô 11	11	63,0				
	Lô 12	12	75,0				
2	Đất giao thông		139,2				
	Tổng cộng		340,2				

2.2. Nội dung điều chỉnh.

- Điều chỉnh ranh giới đất xây dựng nhà ở khu D7 theo hướng nguyên diện tích đất ở hiện có của hộ gia đình bà Hường. 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. Diện tích đường giao thông và dân cư hiện trạng tăng 48,6m².

- Điều chỉnh phân chia lại lô đất thuộc đất xây dựng nhà ở khu D7 do điều chỉnh ranh giới khu D7. 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. (Chi tiết xem bản vẽ quy hoạch).Tầng cao nhà giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt, mật độ xây dựng 100%

- Các nội dung khác không điều chỉnh: Tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt tại quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011.

Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh tại khu đất xây dựng nhà ở khu D7 và đất giao thông tiếp giáp.

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/20211		Theo phương án điều chỉnh					Tăng/giảm (m2)
			Diện tích (m2)	Số lô	Diện tích (m2)	Số lô	Mật độ thuần XD tối đa (%)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ	
1	Nhà ở chia lô khu D7		201,0	3	152,4	2	100	4,0	4,0	-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					

2.3. Đánh giá tác động đến sự liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch.

- Về dân số: Sau khi điều chỉnh số lô đất giảm theo đồ án đã phê duyệt là 01 lô tương đương khoảng 04 người. Số lượng tương đối nhỏ vì vậy các chỉ tiêu quy hoạch về cơ bản thay đổi không đáng kể.

- Về kiến trúc cảnh quan: Hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch đã được đầu tư xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng giữ nguyên theo quy hoạch nên việc điều chỉnh cục bộ đất xây dựng nhà ở khu D7 về cơ bản không ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan chính của khu vực.

- Về hiệu quả kinh tế: Việc điều chỉnh ranh giới khu D7 và phân chia lại các lô phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại khu vực, giải quyết các vấn đề tồn đọng của dự án và đầu giá quyền sử dụng đất các lô còn lại thuộc khu D7, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tăng nguồn thu ngân sách cho phường.

*** Đánh giá chung:** Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm giảm số lô đất tương đương giảm dân số nhưng không ảnh hưởng nhiều đến sự liên tục và đồng bộ của đồ án quy hoạch. Làm tăng chất lượng kiến trúc cảnh quan của khu vực, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cơ bản giữ nguyên theo đồ án quy hoạch và hiện trạng đã xây dựng.

2.4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh:

- Diện tích các lô đất thuộc khu D7 sau khi điều chỉnh dao động từ $63\text{m}^2 \div 83,6\text{m}^2$. Số lô đất điều chỉnh giảm từ 12 lô thành 11 lô.

- Mật độ xây dựng thuộc khu D7 là 100% , tầng cao tối đa 4 tầng , hệ số sử dụng đất là 4.0.

- Các chỉ tiêu khác: về cơ bản giữ nguyên Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt tại quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/2011.

Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Số tầng tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở		16.547,1	249		36,71
	Nhà ở chia lô D1	D1	2.106,3	29	4	
	Nhà ở chia lô D2	D2	3.601,6	56	4	
	Nhà ở chia lô D3	D3	2.006,0	32	4	
	Nhà ở chia lô D4	D4	3.958,3	61	4	
	Nhà ở chia lô D5	D5	713,3	8	4	
	Nhà ở chia lô D6	D6	2.183,0	33	4	
	Nhà ở chia lô D7	D7	740,0	11	4	
	Nhà ở chia lô D8	D8	1.238,6	19	4	
2	Đất xây dựng công trình công cộng		2.729,2			6,05
	Đất công trình nhà văn hóa khu dân cư	NVH	501,1		2	
	Đất khu đình Nhân Thanh	DINH	2.228,4		1	
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CX-TDTT	7.400,1			16,41
	Đất cây xanh cảnh quan khu đình		5.488,1			
	Đất cây xanh lõi trung tâm		1.618,0			
	Đất cây xanh nhỏ lẻ khác		294,0			
4	Đất giao thông và dân cư hiện trạng		18.406,7			40,83
	Tổng cộng		45.083,1			100,00

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất giữa phương án điều chỉnh và
đồ án quy hoạch đã được phê duyệt

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 25/10/20211		Theo phương án điều chỉnh		Tăng giảm (m2)
			Diện tích (m2)	Số lô	Diện tích (m2)	Số lô	
1	Đất xây dựng nhà ở		16.595,7	250	16.547,1	249	-48,6
	Nhà ở chia lô D1	D1	2.106,3	29	2.106,3	29	
	Nhà ở chia lô D2	D2	3.601,6	56	3.601,6	56	
	Nhà ở chia lô D3	D3	2.006,0	32	2.006,0	32	
	Nhà ở chia lô D4	D4	3.958,3	61	3.958,3	61	
	Nhà ở chia lô D5	D5	713,3	8	713,3	8	
	Nhà ở chia lô D6	D6	2.183,0	33	2.183,0	33	
	Nhà ở chia lô D7	D7	788,6	12	740,0	11	-48,6
	Nhà ở chia lô 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-TD TT	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		

IV/ Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

- Công khai quy hoạch điều chỉnh, chủ đầu tư cập nhật điều chỉnh cục bộ vào đồ án quy hoạch theo luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thực hiện cắm mốc, GPMB, trích lục và đầu tư xây dựng (nếu có) , đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Trên đây là Báo cáo tổng hợp về nội dung và kế hoạch 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). Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Hùng Cường báo cáo ban QLDA đầu tư xây dựng phường, phòng kinh tế hạ tầng và đô thị, Ủy ban nhân dân phường Thái Bình xem xét, phê duyệt làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VP.

**CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN
TRÚC XÂY DỰNG HÙNG CƯỜNG**



GIÁM ĐỐC
KTS. Nguyễn Mạnh Hùng