

UBND PHƯỜNG THÁI BÌNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ

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

Số: 42/BCTĐ-KTHTĐT

Thái Bình, ngày 05 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên)

Kính gửi: UBND phường Thái Bình.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị nhận Tờ trình số 115/TTr-BQL ngày 09/4/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình cùng hồ sơ, tài liệu kèm theo về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ phường Tiền Phong, phường Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên); phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo UBND phường Thái Bình về việc thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên với những nội dung cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Các căn cứ pháp lý:

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 01 năm 2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Nghị định 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;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Thái Bình về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình;

Căn cứ Báo cáo số 69/BC-BQL ngày 19/3/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình tổng hợp kết quả và giải trình ý kiến nhân dân về đồ án về phương án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên);



Căn cứ Hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) do Công ty TNHH thiết kế kiến trúc xây dựng Hùng Cường lập và các Quy định pháp luật hiện hành.

2. Hồ sơ trình thẩm định:

- Tờ trình số 115/TTr-BQL ngày 09/4/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết;
- Hồ sơ bản vẽ quy hoạch (*thuyết minh; bản vẽ*);
- Hồ sơ lấy ý kiến về Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Dự thảo Quy định quản lý;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

II. NỘI DUNG CƠ BẢN

1. Tên Quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (*nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên*).

2. Lý do và nguyên tắc điều chỉnh:

a. Lý do điều chỉnh:

Thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và chỉ đạo của UBND tỉnh về quản lý sử dụng các quỹ đất trên địa bàn, UBND phường Thái Bình đã tổ chức rà soát các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn; qua rà soát, Khu dân cư tại khu C và khu B, đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ đã được UBND tỉnh Thái Bình cũ phê duyệt tại bản vẽ ngày 30/8/2005; UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017, chức năng của khu đất là khu quy hoạch dân cư. Từ khi lập quy hoạch đến nay đã 21 năm, khu đất nằm xen kẹp giữa khu dân cư và ngô hiện trạng; hiện là nơi đổ rác gây mất vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, một số hộ lân cận coi nói trái phép làm kho, lán xe. 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, đầu tư cho giáo dục,...

b. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

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 quy hoạch phù hợp với chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Trung tâm thành phố Thái Bình (*phía Bắc kênh 3-2*) đã được UBND thành phố Thái Bình (*cũ*) phê duyệt tại Quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

3. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh phân chia lại diện tích các lô đất khu C theo phương án giảm diện tích các lô đất đã chia cho phù hợp nhu cầu sử dụng, đáp ứng đa số người dân khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chuyển đổi phần đất còn lại thuộc khu B sau khi giao đất ở tái định cư thành đất ở để đầu tư quyền sử dụng đất.

- Mở rộng khe thông gió giữa khu B và khu C.

- Mở rộng phạm vi nghiên cứu quy hoạch bao gồm 02 tuyến ngõ 248 đường Bùi Sỹ Tiêm và tuyến đường hiện có ra đường Trần Thủ Độ nhằm kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông cho khu vực.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng: Điều chỉnh làm mới ngõ bê tông kết hợp chia lô các lô đất có diện tích nhỏ bên trong tạo quỹ đất ở phù hợp cho nhiều người dân hơn quy hoạch trước, chỉnh trang lại 02 tuyến ngõ 248 đường Bùi Sỹ Tiêm và tuyến đường hiện có ra đường Trần Thủ Độ nhằm kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật cho khu vực;

- 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 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017;

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo quy hoạch đã được phê duyệt		Sau điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở		1.531,0	100	1.435,5	41,89	- 95,5
1.1	Đất ở liên kế 1- khu C	LK-1	1.531,0	100	1.168,5	34,10	- 362,5
1.2	Đất ở liên kế 2- Khu B	LK-2			267,0	7,79	267,0
2	Đất khe thông gió				207,4	6,05	207,4
3	Đất giao thông				1.783,7	52,06	1783,7
	Tổng cộng		1.531,0	100	3.426,6	100	1.895,6

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về việc lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình, Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên, Hội đồng thẩm định.

- Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình đã phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, đơn vị tư vấn lập quy hoạch, tổ dân phố số 05, số 09 Tiền Phong cùng với đơn vị liên quan tổ chức niêm yết công khai và tổ chức hội nghị lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về điều chỉnh

cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) tại Trụ sở UBND phường Thái Bình và các tổ dân phố có liên quan.

- Các ý kiến tham gia góp ý điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thể hiện tại phiếu lấy ý kiến và được tổng hợp tại Văn bản số 69/BC-BQL ngày 19/3/2026. Trong đó: Có 42 phiếu tham gia ý kiến, cụ thể 29/42 (69%) số phiếu đồng ý; 07/42 (17%) số phiếu không đồng ý; 01/42 (2%) số phiếu không hợp lệ; 05/42 (12%) số phiếu ngoài thời gian lấy ý kiến.

- Ý kiến tham gia của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên tại Văn bản số 2125/SXD-QHKT&PTĐT ngày 07/5/2026: “Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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 quy hoạch phù hợp với chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3/2) đã được UBND thành phố Thái Bình (cũ) về việc phê duyệt tại Quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.”

- Ý kiến Hội đồng thẩm định: Ngày 02/6/2026, Hội đồng thẩm định các Quy hoạch đô thị và nông thôn phường Thái Bình tổ chức họp theo quy định, lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định bằng phiếu; kết quả có 14/14 phiếu đồng ý với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

2. Về quá trình thẩm định

- Ngày 09/4/2026, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị nhận Tờ trình số 115/TTr-BQL ngày 09/4/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

- UBND phường Thái Bình xin ý kiến Sở Xây dựng tại Văn bản số 476/UBND-KTHTĐT ngày 13/4/2026.

- Sở Xây dựng có ý kiến tham gia tại Văn bản số 2125/SXD-QHKT&PTĐT ngày 07/5/2026.

- Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình có Báo cáo tổng hợp và giải trình ý kiến nhân dân về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

- Ngày 02/6/2026, Hội đồng thẩm định các Quy hoạch đô thị và nông thôn phường Thái Bình tổ chức họp theo quy định, lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định bằng phiếu; kết quả có 14/14 phiếu đồng ý với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

3. Đánh giá của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

a) Về trình tự, thủ tục:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) được lập theo các quy định pháp luật về Quy hoạch đô thị và nông thôn: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; 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; 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; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Trình tự, thủ tục lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) được Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện cơ bản đảm bảo quy định.

- Nội dung hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết cơ bản thể hiện được phạm vi, quy mô diện tích, mục tiêu lập quy hoạch; xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong dự án; xác định giải pháp quy hoạch hệ thống quy hoạch mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc cảnh quan tại khu đất thực hiện dự án và một số nội dung quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thành phần hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch phù hợp với quy định tại Điều 19 Thông tư 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 một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được lập trên cơ sở bản đồ nền khảo sát địa hình đo đạc địa hình theo tọa độ VN.2000 do cơ quan lập quy hoạch cung cấp; tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan do tổ chức tư vấn thu thập, khảo sát từ các cơ quan quản lý tại địa phương và tổng hợp.

b) Về việc tiếp thu, giải trình của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình:

Ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đã được Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình và đơn vị tư vấn tổng hợp, tiếp thu, giải trình.

c) Sự phù hợp với các Quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt và văn bản chỉ đạo của Sở, UBND tỉnh Hưng Yên:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết không làm thay đổi mục tiêu, tính chất, nội dung cơ bản của quy hoạch ban đầu. Do đó, điều chỉnh cục bộ quy hoạch vẫn đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Trung tâm thành phố Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

H. C
HỒN
TẾ, H
VÀ
ĐÔ T
BÌNH -

d) Về các chỉ tiêu quy hoạch: Các chỉ tiêu về quy hoạch phù hợp với quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B được lập phù hợp các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, đủ điều kiện để trình duyệt theo quy định.

2. Kiến nghị

a) Công ty TNHH thiết kế kiến trúc xây dựng Hùng Cường chịu trách nhiệm về việc tính toán các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật kèm theo hồ sơ quy hoạch.

b) Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình chịu trách nhiệm về:

- Lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo đúng quy định pháp luật;
- Tính chính xác của tài liệu, cơ sở dữ liệu (*số liệu, bản đồ*) làm cơ sở để nghiên cứu, lập quy hoạch; sự thống nhất của toàn bộ quy hoạch tại thuyết minh và hệ thống bản đồ; tính pháp lý của các hồ sơ, văn bản trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch;

- Việc tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư phải đảm bảo thông báo đầy đủ đến các đối tượng có liên quan được tham gia ý kiến; nội dung, hình thức và thời gian lấy ý kiến theo quy định;

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án khi được UBND phường Thái Bình phê duyệt Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình tổng hợp hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch gửi phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường để rà soát đóng dấu xác nhận;

- Phối hợp với cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch đô thị và nông thôn để cập nhật ranh giới dự án vào các quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan để đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch.

- Việc thẩm định của cơ quan thẩm định không làm thay thế, không làm giảm trách nhiệm của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đối với phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ theo Báo cáo kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, tổng hợp hồ sơ trình UBND phường Thái Bình phê duyệt quy hoạch theo quy định tại 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.

Sau khi quy hoạch được phê duyệt, Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình và đơn vị tư vấn có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ bản vẽ theo nội dung được phê duyệt để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường xác nhận làm căn cứ triển khai thực hiện và lưu trữ hồ sơ, đồng thời có trách nhiệm phối hợp thực hiện việc tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm về nội dung tham mưu kính đề nghị UBND phường Thái Bình xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban QLDA ĐTXD phường;
- Cty TNHH TKTXD Hùng Cường;
- Lưu: KTHĐT.

Cán bộ thẩm định



Nguyễn Tô Huy Hoàng

TRƯỞNG PHÒNG




Bùi Đức Dương

