

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NGUYỆT ĐỨC**

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

Số: 12 /QĐ-UBND

Nguyệt Đức, ngày 12 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt QHCT (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất
tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGUYỆT ĐỨC

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 175/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 178/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;

Căn cứ 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 Thông tư số 16/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;

Căn cứ Thông tư số 17/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng 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 48/2025/QĐ-UBND ngày 27/9/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc ban hành quy định quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 2274/UBND-CN3 ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) về việc địa điểm đất đấu giá QSD đất ở tại các xã Văn Tiến, Trung Kiên, huyện Yên Lạc;

Căn cứ Văn bản số 6352/UBND-KT&HT ngày 03/10/2023 của UBND huyện Yên Lạc (cũ) về việc chấp thuận phạm vi, giới thiệu địa điểm khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Trung Kiên;



Căn cứ Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 29/7/2022 của UBND huyện Yên Lạc về việc phê duyệt QHC xây dựng xã Trung Kiên, huyện Yên Lạc đến năm 2030; điều chỉnh (lần 1) tại Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 23/6/2023; điều chỉnh cục bộ (lần 2) tại Quyết định số 3113/QĐ-UBND ngày 29/11/2024;

Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND xã Nguyệt Đức về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán khảo sát, dự toán thiết kế lập QHCT (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 5682/SXD-QHKT ngày 12/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ về việc ý kiến nội dung đồ án QHCT (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức;

Căn cứ Thông báo số 10/TBTĐ-HĐTĐ-PKT ngày 09/01/2026 của Hội đồng thẩm định (HĐTĐ) nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ thông báo kết quả thẩm định đồ án QHCT (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của đề nghị của Ban Quản lý dự án xã Nguyệt Đức tại Tờ trình số 61-TTr-BQLDA ngày 08/12/2025 về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ và của Trường phòng Kinh tế tại Tờ trình số 04 TTr-KT ngày 09/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ, gồm các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: QHCT (tỷ lệ 1/500) khu đất đấu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Ban quản lý dự án xã Nguyệt Đức.

3. Vị trí: Tại đồng Ngọn Bãi, thôn Lưỡng 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ

- Phía Đông giáp đường giao thông;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc giáp kênh nước, đường giao thông.

4. Quy mô nghiên cứu quy hoạch

Quy mô diện tích: 25.898,5m² (2,58985ha) được giới hạn bởi các điểm A, B, C,....., G, H, I, 9, 9', K, L, M, N, 11,.....24, 25, 26, 1, A. Trong đó:

- Diện tích xây dựng theo mốc giới từ 1, 2, 3....., 7, 8, 9, 9',24, 25, 26, 1 là: 23.069,8 m² (2,3069ha).

- Diện tích xây dựng kênh theo mốc giới A, B, C, G, H, I, 9, 8, 7, 2, 1, A là: 2.766,6m² (0,2766ha).

- Diện tích hành lang giao thông theo mốc giới 9', K, M, N, 11, 10, 9' là: 62,1m² (0,00621ha).

5. Mục tiêu và tính chất

5.1. Mục tiêu, yêu cầu quy hoạch

- Cụ thể hóa theo Quy hoạch chung xây dựng xã Trung Kiên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 đã được UBND huyện Yên Lạc (cũ) phê duyệt;

- Xây dựng khu đất ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với quy hoạch, cảnh quan khu vực lân cận.

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở cho nhân dân.

5.2. Tính chất: Là khu đất đầu giá QSD đất được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

6. Thành phần và quy cách hồ sơ quy hoạch: Theo Thông tư số 16/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; phù hợp tính chất đồ án.

7. Nội dung quy hoạch

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Ký hiệu	Loại đất	DT đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	LK	ĐẤT Ở DÂN CƯ LIỀN KỀ	9.171	35,41
1	LK	Đất ở dân cư liền kề 1	711,0	2,75
2	LK	Đất ở dân cư liền kề 2	2.703,0	10,44
3	LK	Đất ở dân cư liền kề 3	510,0	1,97
4	LK	Đất ở dân cư liền kề 4	2.159,0	8,34
5	LK	Đất ở dân cư liền kề 5	3.088,0	11,92
II	CC	ĐẤT CÔNG CỘNG	617,0	2,38
III	CX	ĐẤT CÂY XANH	3.880,0	14,98
IV	MN	ĐẤT MẶT NƯỚC	580,0	2,24
V		ĐẤT RÃNH THOÁT NƯỚC SAU NHÀ	256,0	0,99
VI		ĐẤT GIAO THÔNG	11.394,5	44,00
TỔNG			25898,5	100,00

8. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình

8.1. Quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng công trình trong các lô đất xây dựng nhà ở 80-85% (mật độ xây dựng theo diện tích từng ô đất).

+ Mật độ xây dựng công trình trong các lô đất xây dựng công trình công cộng tối đa 40%.

- Chi giới xây dựng:

+ Công trình nhà ở chi giới xây dựng có khoảng lùi tối thiểu 2,5m so với chi giới đường đỏ.

+ Công trình công cộng chi giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chi giới đường đỏ.

- Tầng cao công trình:

+ Chiều cao nhà: Tầng cao trung bình các công trình nhà ở là 5,0 tầng. Tầng 1 cao 3,6-3,9m; tầng 2 tầng 3, tầng 4, tầng 5 cao 3,3-3,6m. Chiều cao nền nhà so với mặt vỉa hè 0,45m. Ban công nhô ra tối đa 1,2m.

+ Tầng cao công trình văn hóa: Tối đa cao 03 tầng;

- Hình thức kiến trúc (chỉ đạo cho nhà ở): Dạng kiến trúc hiện đại, đường nét hình khối và màu sắc phù hợp với công trình lân cận.

- Thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

8.2. Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường:

Tổ chức mạng lưới giao thông của khu tạo thành mạng lưới giao thông thuận lợi giữa các khu chức năng của khu quy hoạch và liên hệ thuận tiện với hệ thống giao thông bên ngoài. Mật cắt đường cụ thể như sau:

Stt	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng (m)	Diện tích (m ²)	
				Lòng đường	Hè đường
1	1-1	457,9	16,5	7,5	4,5x2=9
2	2-2	204,8	12	7,5	4,5x1=4,5
3	3-3	33,8	10	7,5	1,25x2=2,5
4	4-4	48,3	5	5	
5	5-5		13,5	7,5	3x2=6
6	Đất bãi đỗ xe				

8.3. Giải pháp thiết kế san nền

- Lựa chọn cao độ san nền.
- + Cao độ thiết san nền cao nhất là 10,7m.
- + Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là 11,1m.
- Độ dốc và hướng dốc san nền: Giải pháp san nền dựa trên địa hình tự nhiên, đảm bảo độ dốc, hướng thoát nước chính về phía Đông Bắc.

8.4. Thoát nước

Hệ thống thoát nước thải, thoát nước mưa được tính toán kết nối thoát ra điểm thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mặt: Mạng lưới thoát nước mưa dựa theo quy hoạch san nền dọc theo các tuyến đường bố trí các tuyến rãnh thoát nước thu gom nước trên các vỉa hè mặt đường và nước mưa từ các lô đất, và được thoát ra hệ thống thoát nước chính. Trên các tuyến rãnh bố trí các hố ga hàm ếch thu nước mặt, trên đường cách nhau trung bình 30 - 50m. Hệ thống thoát nước sử dụng các cống bê tông, các tuyến cống D600.

- Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước thải khu vực quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch chung xã Trung Kiên được phê duyệt. Rãnh thoát nước thải D300, D400.

8.5. Cấp nước

Nguồn nước dự kiến lấy từ Nhà máy nước theo quy hoạch chung xã Trung Kiên công suất $Q=10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Giai đoạn sau được lấy từ nhà máy nước Sông Hồng $Q = 900.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (Dự án cấp nước phục vụ cho khu vực phía Nam tỉnh Vĩnh Phúc) hoặc các nhà máy nước sạch ở các khu vực lân cận khác có công suất đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của nhân dân.

8.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

Nguồn điện để cung cấp cho toàn bộ cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường dây 22KV hiện có chạy qua khu vực lập quy hoạch. Dịch chuyển đường dây 22KV phía Tây Nam - Đông Bắc chạy qua khu vực thực hiện dự án. Bố trí 01 TBA 400KVA 22/0,4 KV.

Quy hoạch mới mạng điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm cu/xlpe 4x70 đến 4x120mm² đi ngầm trong hào mương kỹ thuật, tủ hạ thế chờ để cấp điện đến các hộ dân được đặt trên bệ móng tủ nằm trên vỉa hè.

Mạng điện chiếu sáng: Dùng đèn chiếu sáng 01 bên lắp đặt trên cần đèn chụp đầu cột bê tông ly tâm cao 8,5m của mạng điện hạ thế, cấp điện cho các đèn này dùng cáp CU/XVPE.PVC/DSTA/PVC (4*16mm²).

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu được lấy từ nguồn cấp thông tin liên lạc của khu vực. Dự kiến trong khu vực quy hoạch có dung lượng khoảng 73 số.

- Mạng công: Vật liệu được sử dụng cho mạng công chủ yếu là ống nhựa U.PVC, những đoạn cắt qua ngang đường giao thông sử dụng ống thép. Hệ thống

cống được xây dựng trên nguyên tắc trục chính, dung lượng cống giảm dần khi xa tổng đài.

- Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng...mà dùng các bể có dung lượng khác nhau.

9. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án QHCT (tỷ lệ 1/500) khu đất đầu giá QSD đất tại đồng Ngọn Bãi, thôn Luống 2, xã Nguyệt Đức, tỉnh Phú Thọ ban hành theo hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ban quản lý dự án xã thực hiện tổ chức công bố, công khai bản đồ quy hoạch theo quy định.

2. Các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp với Ban quản lý dự án xã quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT: ĐU, HĐND xã (B/c);
- CT, các PCT UBND xã;
- CPVP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Quang Dũng