

ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG LINH SƠN  
Số: 604 /QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Linh Sơn, ngày 26 tháng 3 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang

#### ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LINH SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; số 222/QĐ-TTg, ngày 14/3/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050; số 4107/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên; Số 1336/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư dự án: Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên; số 4042/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (giai đoạn 1 phân diện tích 47,22 ha);

*Căn cứ các Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên: số 5392/QĐ-UBND ngày 25/6/2020; số 7089/QĐ-UBND ngày 19/7/2021; số 12259/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, số 6138/QĐ-UBND ngày 13/6/2025;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình số 06/2026/TTr-QLTK ngày 20/3/2026 của Công ty Cổ phần tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy; Báo cáo số 41/BC-KTHT&ĐT ngày 06/3/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang với những nội dung như sau:**

### **1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm ở phía Bắc, trong ranh giới lập Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang. Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch gồm các lô đất: SH-26, LK-32, NXH-05 và CC-06, có tổng diện tích 7.982,00 m<sup>2</sup>.

### **2. Nội dung điều chỉnh**

#### **a) Về sử dụng đất quy hoạch:**

- Điều chỉnh một phần diện tích các lô đất nhà ở liền kề LK-32, SH-26 và một phần diện tích lô đất nhà ở xã hội NXH-05 thành đất công trình dịch vụ (gộp vào lô đất CC-06);

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất nhà ở liền kề LK-32 thành đất nhà ở xã hội (gộp vào lô đất NXH-05).

#### **b) Về không gian, kiến trúc, cảnh quan và chỉ giới xây dựng:**

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan được điều chỉnh cho phù hợp với nội dung điều chỉnh về sử dụng đất quy hoạch và không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) của các lô đất LK-32; SH-26 so với lô đất CC-06 được điều chỉnh, bổ sung, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về thiết kế cửa hàng xăng dầu.

c) Điều chỉnh nội dung Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết phù hợp với nội dung điều chỉnh về sử dụng đất quy hoạch và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và chỉ giới xây dựng.

d) Chỉ tiêu sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh (theo QĐ số 6138/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND thành phố Thái Nguyên)		Sau điều chỉnh		
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ghi chú (+) tăng (-) giảm
1	Đất nhà ở	7.525,00	94,27	7.472,80	93,62	-52,20
1.1	Đất nhà ở liền kề (Đất ở liền kề)	2.395,60	30,01	2.281,50	28,58	-114,07
1.2	Đất nhà ở xã hội	5.129,40	64,26	5.191,30	65,04	+61,92
2	Công trình hạ tầng xã hội	457,00	5,73	509,20	6,38	+52,20
2.1	Đất công trình dịch vụ (công trình công cộng)	457,00	5,73	509,20	6,38	+52,20
<b>Diện tích điều chỉnh</b>		<b>7.982,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7.982,00</b>	<b>100,00</b>	

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

### 1. Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko:

- Cập nhật và thể hiện những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang;
- Cung cấp hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt đến các cơ quan, đơn vị nêu tại khoản 2 Điều này và phối hợp tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định;
- Triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật.

### 2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị và Cổ phần Tập đoàn Danko:

- Đăng tải công khai điều chỉnh quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của phường Linh Sơn;

b) Niêm yết công khai điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt tại Trụ sở UBND phường và Nhà văn hoá tổ dân phố liên quan để các tổ chức, các nhân biết, thực hiện.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

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

Đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

#### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (B/c);
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính;  
Nông nghiệp và Môi trường;
- TT Đảng ủy phường;
- TT HĐND, LĐ UBND phường;
- Như Điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT. /

Manhnd.





## PHỤ LỤC

**Điều chỉnh một số nội dung của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn – Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên đã được ban hành kèm theo Quyết định số 4107/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND phường Linh Sơn)*

### **1. Điều chỉnh khoản 1 Điều 2 Chương I:**

*“1. Địa điểm quy hoạch: phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.”*

### **2. Điều chỉnh khoản 1 Điều 3 Chương I:**

*“1. Quy định về sử dụng đất:*

<b>STT</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>455,201.36</b>	<b>51.78</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	151,953.70	17.28
1.2	Đất nhà ở biệt thự	27,935.00	3.18
1.3	Đất nhà ở xã hội	44,981.25	5.12
1.4	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	230,331.41	26.20
<b>2</b>	<b>Công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>422,046.04</b>	<b>48.01</b>
2.1	Đất văn hóa	2,744.23	0.31
2.2	Đất giáo dục	27,877.38	3.17
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	77,817.39	8.85
2.4	Đất thương mại dịch vụ	5,003.00	0.57
2.5	Đất cơ quan, trụ sở	0	0.00
2.6	Đất công trình dịch vụ	3,754.20	0.43
2.7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	13,950.27	1.59
2.8	Đất đường giao thông, đường dạo, bãi đỗ xe	290,899.57	33.09
<b>3</b>	<b>Đất thuộc dự án Tái định cư số 1 xã Cao Ngạn</b>	<b>1,880.60</b>	<b>0.21</b>
<b>Tổng</b>		<b>879,128.00</b>	<b>100.0</b>

**3. Điều chỉnh chỉ tiêu các lô đất có ký hiệu CC-06, NXH-05, SH-26 và LK-32 tại Bảng tổng hợp của khoản 2 Điều 5 Chương II:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất	Diện tích XD	Diện tích sàn	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất công trình dịch vụ	CC-06	457.0	182.8	548.4	40	3	1.2
2	Đất nhà ở xã hội	NXH-05	5,129.4	1,538.8	23,082.3	30	15	4.5
3	Đất nhà ở liền kề	SH-26	1,830.4	1,464.3	7,321.6	80	5	4.0
4	Đất nhà ở liền kề	LK-32	565.2	452.2	2,260.8	80	5	4.0

**4. Bổ sung vào khoản 2 Điều 7 Chương II (Quy định cụ thể):**

“- Khoảng cách an toàn đối với công trình bể ngầm chứa xăng dầu của lô đất quy hoạch CC-06 đến công trình nhà ở phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình”.

-----