

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
1.1 Giới thiệu chung.....	1
1.2 Sự cần thiết điều chỉnh.....	2
1.2.1 Đánh giá điều kiện điều chỉnh.....	2
1.2.2 Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh.....	4
1.3. Xác định loại quy hoạch.....	7
1.4. Các căn cứ pháp lý.....	8
1.4.1. Các văn bản quy phạm pháp luật.....	8
1.4.2. Quy hoạch, kế hoạch, chương trình được phê duyệt.....	10
1.4.3. Pháp lý thực hiện đồ án:.....	11
1.4.4. Các nguồn tài liệu số liệu:.....	11
II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ.....	12
1. Tên đồ án.....	12
2. Vị trí, phạm vi quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ.....	12
3. Mức độ điều chỉnh.....	12
4. Nội dung điều chỉnh.....	12
4.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.....	12
4.2 Nội dung điều chỉnh quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.....	14
4.3. Điều chỉnh các nội dung về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	14
4.4. Các nội dung khác của đồ án quy hoạch.....	33
IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN.....	35
1. Tính liên tục và đồng bộ của đồ án quy hoạch.....	35
2. Đánh giá các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	36
3. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	36
4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ.....	36
5. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.....	37
IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	37

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1 Giới thiệu chung.

Tỉnh Thái Nguyên được xác định là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục của vùng trung du và miền núi phía Bắc; nằm trong vùng Thủ đô Hà Nội; là cửa ngõ giao lưu kinh tế - xã hội giữa vùng trung du và miền núi phía Bắc với các tỉnh đồng bằng Bắc Bộ. Với nhiều thuận lợi về vị trí, điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, Thái Nguyên có nhiều lợi thế để phát triển toàn diện, bền vững trong mối liên kết với các tỉnh, thành phố, các trung tâm kinh tế lớn của cả nước, tương xứng với tiềm năng và khai thác tối đa lợi thế so sánh của một trung tâm vùng. Ngày 12/6/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc Sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, trong đó quyết nghị: “Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bắc Kạn và tỉnh Thái Nguyên thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Thái Nguyên”. Sau khi sắp xếp, tỉnh Thái Nguyên có diện tích tự nhiên là 8.375,21 km²; quy mô dân số là 1.799.489 người; giáp các tỉnh Bắc Ninh, Cao Bằng, Lạng Sơn, Phú Thọ, Tuyên Quang và thành phố Hà Nội.

Phường Gia Sàng được thành lập trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của phường Hương Sơn, xã Đồng Liên, phần còn lại của phường Gia Sàng và phần còn lại của phường Cam Giá sau khi sắp xếp theo quy định thành phường mới có tên gọi là phường Gia Sàng. Việc sáp nhập này đã tạo ra một phường có diện tích và quy mô dân số lớn hơn, chính thức có hiệu lực từ tháng 7/2025

1.2 Sự cần thiết điều chỉnh.

Sau khi sắp xếp lại đơn vị hành chính, tỉnh Thái Nguyên có 92 xã, phường. Không gian phát triển mới khiến nhiều quy hoạch trước đây không còn phù hợp. Do đó, ngay sau khi mô hình chính quyền địa phương hai cấp đi vào hoạt động, các xã, phường đã khẩn trương triển khai công tác lập quy hoạch chung, tiến tới quy hoạch chi tiết, tạo nền tảng cho phát triển hạ tầng và kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới.

Hiện nay, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Phường Gia Sàng (*Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng trước đây*) đang triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ của dự án. Trong quá trình triển khai đo đạc, kiểm đếm phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, kết hợp với nhà thầu thi công các khu vực được bàn giao, đồng thời rà soát các vị trí với Quy hoạch được phê duyệt. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng nhận thấy một số vị trí quy hoạch chưa phù hợp với điều kiện thực tế hiện nay như; chức năng, quy mô, vị trí một số quy hoạch sử dụng đất, công trình chưa phù hợp, nếu triển khai sẽ gây lãng phí về nguồn lực và ảnh hưởng đến tính khả thi thực hiện dự án:

1.2.1 Đánh giá điều kiện điều chỉnh

Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên tại Quyết định số 8981/QĐ-

UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên.

Tuy nhiên, theo đánh giá, Một số vị trí quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật không phù hợp với thực tế, gây lãng phí như vị trí phía Bắc khu đất cây xanh CX-02; hoặc thiếu như vị trí thoát nước mưa giữa khu đất ở Tái định cư TDC-01 và đất ở hiện trạng HT-04 tại khu vực Đông Bắc của dự án. Vị trí đất hạ tầng kỹ thuật (giáp đất ở LK-05) bố trí quá sát tường nhà dân hiện có (*nhà ông bà Dũng Thúy*) không đảm bảo cho việc thi công do không đánh giá được phần móng của công trình.

Vị trí phía Nam của dự án tiếp giáp giữa đường Lưu Nhân Chú và đường Hương Sơn có vị trí cửa xả thoát nước từ đường Hương Sơn và khu vực đường Lưu Nhân Chú phía trước trường THPT Chu Văn An vào khu vực dự án, tuy nhiên chưa có biện pháp đấu nối.

Phía Bắc của Dự án có trường Mầm non Cốc Hóa, hiện nay diện tích thực tế của nhà trường cũng như diện tích mở rộng theo quy hoạch không đảm bảo mật độ xây dựng theo tiêu chuẩn và mục tiêu đạt chuẩn cấp độ II. Đây cũng là yêu cầu cần thiết phải mở rộng của nhà trường

Do đó, đối chiếu với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn:

“5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.”

“8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”

Với các lý do, đánh giá nêu trên xác định việc điều chỉnh quy hoạch là hết sức cần thiết; phù hợp với điều kiện điều chỉnh của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp với kế hoạch phát triển của phường Gia Sàng và phù hợp với đề xuất, nguyện vọng và lợi ích của người dân. Việc điều chỉnh quy hoạch đảm bảo thực hiện các dự án Khu Liên Kề Hương Sơn đảm bảo thời gian, tiến độ của dự án;

1.2.2 Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh

Phạm vi ranh giới nghiên cứu:

Phạm vi ranh giới: Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định theo

Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên:

Phía Bắc: Giáp khu dân cư ngõ 261 – đường Lưu Nhân Chú.

Phía Nam: Giáp đường Hương Sơn và trường THPT Chu Văn An.

Phía Đông: Giáp đường Khu dân cư tổ 11

Phía Tây: Giáp đường Lưu Nhân Chú

a) Địa hình địa mạo:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch (quy rà soát đánh giá hiện trạng tại thời điểm này) phần lớn diện tích đất ruộng trũng, thấp hơn khu vực xung quanh



Ảnh hiện trạng

b) Khí hậu:

Khu vực nghiên cứu nằm tại phường Gia Sàng là địa phương nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng chung của khí hậu gió mùa, có hai mùa rõ rệt:

Mùa nóng bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, gió Nam, Đông Nam làm chủ đạo, nhiệt độ cao nhất trung bình 38 oC. Mùa nóng đồng thời cũng là mùa mưa tập trung từ tháng 7 đến tháng 9, bão thường xuất hiện trong tháng 7,8.

Mùa lạnh bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3, gió Đông Bắc là chủ đạo, nhiệt

độ thấp nhất trung bình từ 8 – 10 oC.

Độ ẩm trung bình năm: 84,5%. Vào tháng 1 và 2 độ ẩm có thể đạt tới 100%.

c) Địa chất công trình, thủy văn

Địa chất công trình: Qua khảo sát thực tế tại các khu vực xóm có các hộ dân xây dựng công trình kiên cố cho thấy, khu vực có địa chất tương đối ổn định, nền móng công trình thuận lợi cho công tác xây dựng. Chưa có hiện tượng lún, sụt, dư chấn hay biến động địa chất nào lớn, nhỏ từng xảy ra trong khoảng 100 năm trở lại đây. Do vậy khi đầu tư xây dựng các công trình trong khu vực nghiên cứu quy hoạch cần phải khoan thăm dò địa chất để đưa ra phương án thiết kế phần móng ổn định và tiết kiệm nhất.

***Tác động từ xu thế biến đổi khí hậu**

Lượng mưa tăng có thể làm quá tải hệ thống thoát nước gây ngập úng và khiến nước thải hòa với nước mưa chảy tràn gây ô nhiễm môi trường.

Ngập úng có thể làm mất tác dụng của các công trình tiêu thoát nước đầu mối và các trục tiêu thoát chính của đô thị, làm giảm hiệu quả của toàn hệ thống và gây ô nhiễm môi trường. Tại khu vực quy hoạch qua cơn bão MatMo năm 2025 cũng có ảnh hưởng đến quá trình thi công của dự án do ảnh hưởng chung trên địa bàn.



Ảnh hiện trạng khu vực bị ảnh hưởng của cơn bão MatMo năm 2025

d) Hiện trạng dân cư

Hiện trạng khu đất nghiên cứu quy hoạch có dân sinh sống chủ yếu tại dọc ranh giới phía Bắc, Đông Bắc và phía Đông Nam khu vực nghiên cứu. Các hộ bị thu hồi đất trong dự án đều đã nhận đền bù.

e) Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội

- * Công trình giáo dục
- * Trường mầm non Cốc Hóa:
 - Vị trí: phía Bắc khu đất quy hoạch.
 - Diện tích quy hoạch : 1.839m².

- Hiện trạng công trình xây dựng gồm: 2 khối nhà hành chính quy mô 1 tầng, nhà mái tôn, 1 nhà lớp học 2 tầng; 2 công trình phụ trợ còn lại sân vườn cây xanh cảnh quan.

f) Hiện trạng sử dụng đất

Theo đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất không có sự thay đổi nhiều. Hiện trạng khu đất quy hoạch phần lớn là đất trồng lúa nên các năm vừa qua không có sự biến động nhiều về cơ cấu sử dụng đất khu vực.

g) Hiện trạng công trình kiến trúc

Hiện trạng công trình kiến trúc các công trình công cộng đều được xây dựng cao 1-2 tầng gạch, bê tông kiên cố. Mức độ hoàn thiện thẩm mỹ cao, hài hòa tổng thể khu vực.

Các công trình kiến trúc nhà dân được xây dựng gạch, bê tông kiên cố, cao 1-4 tầng. Xen kẽ trong khuôn viên sân vườn các hộ gia đình có các công trình nhà tạm, nhà tôn nhỏ, chiều cao 1 tầng.

Các công trình công cộng cấp được xây dựng sửa chữa nên chất lượng công trình vẫn đảm bảo. Quy mô công trình công cộng hiện tại chưa đảm bảo với diện tích quy hoạch vì thế cần quy hoạch phù hợp diện tích với quy hoạch cấp cao và nhu cầu sử dụng địa phương.

h) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

* Hiện trạng giao thông:

Đường Lưu Nhân Chú chạy dọc phía Tây khu quy hoạch, đường nhựa, chiều rộng mặt đường 11,0m, vỉa hè 3,2m mỗi bên.

Đường Hương Sơn, bề rộng mặt đường 7,5m, nền đường 9,0m.

Các tuyến đường nội bộ kết nối dân cư hiện trạng, có bề rộng 3-5m.

*Hiện trạng cấp điện:

Khu vực quy hoạch có tuyến đường dây đi nổi trung thế 22KV hiện trạng chạy dọc theo hướng Tây Đông đường Lưu Nhân Chú.

Còn lại là các đường dây điện hạ thế đi nổi cấp điện cho khu vực hiện hữu.

* Hiện trạng cấp nước:

Nguồn nước: lấy từ đường ống cấp nước từ nhà máy nước Tích Lương cấp qua đường ống D110 chạy qua khu vực.

Tình hình sử dụng nước trong các khu dân cư: 100% hộ sử dụng nước hợp vệ sinh.

* Hiện trạng san nền, thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch có địa hình xen kẽ với đất nông nghiệp và khu vực dân cư hiện trạng cao độ nền hiện trạng từ 19.80 – 22.30m. Khu vực có nền thấp nhất là khu vực đất nông nghiệp trung tâm của dự án, Khu vực có cao độ nền cao nhất là khu vực giáp với các trục đường hiện có.

Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh. Nước mưa chủ yếu chảy tự nhiên theo các kênh mương khu dân cư Lưu Nhân Chú rồi thoát vào suối Vó Ngựa chảy ra sông Cầu.

***Hiện trạng thoát nước:**

Nhìn chung khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước tập trung. Nước mưa, nước thải một phần tự thấm, một phần theo các khe rãnh tự nhiên thoát xuống các ao hồ, ruộng trũng.

***Quản lý chất thải rắn:**

Rác thải rắn trong khu vực được Công nhân môi trường thu gom vận chuyển tập trung tại khu vực đồi Thông nhà văn hóa Công nhân Gang Thép, từ đó vận chuyển đến bãi xử lý rác thải của tỉnh.

1.3. Xác định loại điều chỉnh quy hoạch.

Đánh giá sơ bộ một số nội dung theo quy hoạch được phê duyệt và dự kiến điều chỉnh (chi tiết tại mục 4-II) như sau:

		Theo Đồ án được phê duyệt tại Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 của UBND thành phố Thái Nguyên	Sau điều chỉnh	So sánh
1	Tính chất quy hoạch	Là dự án phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại hiện đại kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ được thiết kế và đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	Là dự án phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại hiện đại kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ được thiết kế và đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	Không thay đổi
2	Quy mô			
2.1	Diện tích	Diện tích lập quy hoạch là 40.721 m ²	Diện tích lập quy hoạch là 40.721 m ²	Không thay đổi
2.2	Dân số	Khoảng 1.000 người	Khoảng 1.000 người	
3	Các giải pháp quy hoạch chính	- <i>Chức năng sử dụng đất:</i> gồm Đất dịch vụ công cộng; đất ở, đất cây xanh, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, bãi đỗ xe, đất tôn giáo Từ đường Lưu Nhân Chú mở trục đường giao thông rộng 22m dẫn vào trung tâm khu quy hoạch kết nối với công trình dịch vụ thương mại là điểm nhấn kiến trúc chính của khu dân cư. Các công trình nhà ở được bố trí bám theo trục đường Lưu Nhân Chú và bao	- <i>Chức năng sử dụng đất:</i> gồm Đất dịch vụ công cộng; đất ở, đất cây xanh, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, bãi đỗ xe, đất tôn giáo Từ đường Lưu Nhân Chú mở trục đường giao thông rộng 22m dẫn vào trung tâm khu quy hoạch kết nối với công trình dịch vụ thương mại là điểm nhấn kiến trúc chính của khu dân cư. Các công trình nhà ở được bố trí bám theo trục đường Lưu Nhân Chú và bao	Không thay đổi

	<p>quanh công trình thương mại làm giá trị cảnh quan và gia trị thương mại của các công trình nhà ở liền kề trong khu vực. Các quy định kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng, các khoảng lùi trong xây dựng được quy định cụ thể chi tiết cho từng ô đất, đồng bộ, thống nhất ngôn ngữ thiết kế, đảm bảo mỹ quan đô thị, được quy định chi tiết tại các bản vẽ quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và Quy định quản lý theo đồ án.</p>	<p>quanh công trình thương mại làm giá trị cảnh quan và gia trị thương mại của các công trình nhà ở liền kề trong khu vực. Các quy định kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng, các khoảng lùi trong xây dựng được quy định cụ thể chi tiết cho từng ô đất, đồng bộ, thống nhất ngôn ngữ thiết kế, đảm bảo mỹ quan đô thị, được quy định chi tiết tại các bản vẽ quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và Quy định quản lý theo đồ án.</p>	
--	---	---	--

Đối chiếu với điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại mục a Khoản 2 Điều 46 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn:

“Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn. ”.

Do đó, xác định loại điều chỉnh quy hoạch là **Điều chỉnh cục bộ**.

1.4. Các căn cứ pháp lý.

1.4.1. Các văn bản quy phạm pháp luật

a) Hệ thống Luật

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/Qh14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/12/2024;
- Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024; Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Luật giao thông đường bộ số 35/2024/QH15 ngày 27/06/2024;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày ngày 29/6/2001; Luật số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Luật Phòng chống thiên tai ngày 19/6/2013; Luật Đê điều năm 2006; Luật số 60/2020/QH14 ngày 7/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật

phòng, chống thiên tai và Luật đề điều;

- Luật thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017;
 - Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017;
 - Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Và các Luật khác có liên quan.

b) Hệ thống các Nghị định, nghị quyết

- Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 /01/2023 của Quốc hội về việc Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; 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;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/07/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của chính phủ; Số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/09/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa; Số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi; số 40/2023/NĐ-CP ngày 27/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi.

- Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BGTVT của Bộ Giao thông vận tải: Nghị định Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Và các Nghị quyết, nghị định khác có liên quan.

c) Hệ thống các Thông tư

- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; 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 10/12/2025 sửa

đôi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Và các Thông tư khác có liên quan.

d) Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về hạ tầng kỹ thuật;

Và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

1.4.2. Quy hoạch, kế hoạch, chương trình được phê duyệt

- Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên: Quyết định 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quy hoạch sử dụng đất: Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Kế hoạch sử dụng đất Quốc gia 5 năm 2021-2025; Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030; Quyết định số 3496/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Thái Nguyên.

- Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên tại Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên.

- Các quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: Số 2409/QĐ-UBND ngày 14/7/2021 về việc ban hành Phương án ứng phó thiên tai theo cấp độ rủi ro thiên tai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Số 2687/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 và Quyết định số 1232/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 về việc phân giao nhiệm vụ quản lý, khai thác công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Số 3460/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 về việc Phê duyệt Danh mục các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Số 1784/QĐ-UBND ngày 28/07/2023 về việc công bố danh mục hồ, ao, đầm không được san lấp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 1518/QĐ-UBND ngày 10/7/2014 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 03 loại rừng tỉnh Thái Nguyên năm 2013 và đến năm 2020; Số 31/2025/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 phân cấp quản lý công trình thủy lợi và quy mô thủy lợi nội đồng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 769/QĐ-UBND ngày 09/4/2024 về việc phân giao quản lý, khai thác các công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Và các Quy hoạch, kế hoạch, chương trình khác có liên quan.

1.4.3. Pháp lý thực hiện đồ án:

- Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên;

- Nghị quyết số 64/NQ-HĐND ngày 19/12/2023 của HĐND thành phố Thái Nguyên phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư Liên kề phường Hương Sơn, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 6800/QĐ-UBND ngày 16/07/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt dự án Khu dân cư liền kề phường Hương Sơn, thành phố Thái Nguyên;

- Căn cứ văn bản số 408/UBND-CNN&XD ngày 11/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; văn bản số 1345/SXD-QHKT ngày 22/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc hướng dẫn tổ chức thực hiện quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; văn bản số 2920/SXD-QHKT ngày 21/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc hướng dẫn tổ chức thực hiện công tác quy hoạch chi tiết để phục vụ dự án tái định cư cho các dự án.

- Căn cứ Thông báo số 815/UBND-KTHT&DDT ngày 10/04/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Sàng về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên.

1.4.4. Các nguồn tài liệu số liệu:

- Hồ sơ của các quy hoạch cấp trên do các cơ quan quản lý nhà nước cung cấp: Quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chi tiết được phê duyệt...

- Các số liệu hiện trạng theo quy hoạch tỉnh được duyệt;

- Số liệu bản đồ từ nền địa hình 1/500 của đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt (có kiểm tra, đối chiếu và bổ sung tại thời điểm lập điều chỉnh của tổ chức tư vấn lập điều chỉnh cục bộ);

- Số liệu hiện trạng theo ngành, lĩnh vực do các phòng ban chuyên môn của huyện, xã cung cấp.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Tên đồ án

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Chợ và Khu liền kề phường Hương Sơn, thành phố Thái Nguyên.

2. Vị trí, phạm vi quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ

- Vị trí 01 (*vị trí khu vực điều chỉnh thể hiện trên bản vẽ QH-01*)

+ Phạm vi điều chỉnh là 1 phần diện tích các lô đất (HT-01) và đất giao thông quy hoạch, đất giáo dục (MN); đất cây xanh (CX-01) và đất ở hiện trạng (HT-02)

- Vị trí 02 (*vị trí khu vực điều chỉnh thể hiện trên bản vẽ QH-01*)

+ Phạm vi điều chỉnh 1 phần diện tích các lô đất (HTKT-02) đất cây xanh (CX-02) và đất ở liền kề (LK-03), đất cây xanh (CX-02).

- Vị trí 03 (*vị trí khu vực điều chỉnh thể hiện trên bản vẽ QH-01*)

+ Phạm vi điều chỉnh là 1 phần diện tích các lô đất (HT-03), (HT-04), (LK-04), (HTKT-04), (CX-03), (TĐC-01; TĐC-02), (TDC-03)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ:

+ Tổng diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch :19.332,23m².

+ Quy mô dân số: Không thay đổi so với quy hoạch được phê duyệt: Khoảng 1000 người.

3. Mức độ điều chỉnh

- Về cơ bản, các nội dung điều chỉnh là các nội dung vị trí các chức năng, về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật. Quy mô dân số, giữ nguyên so với quyết định đã được phê duyệt nên việc điều chỉnh cục bộ không làm ảnh hưởng đến định hướng chung trong quy hoạch khu vực.

- Điều chỉnh quy hoạch thay đổi khu vực quay xe (*đường cụt*) đường giao thông của quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Tuy nhiên vẫn đảm bảo vẫn khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu.

4. Các nội dung điều chỉnh.

Điều chỉnh các nội dung về vị trí các chức năng, sử dụng đất, và ký hiệu lô đất:

- Vị trí 01

+ Điều chỉnh tách một phần diện tích đất ở hiện trạng (HT-01); đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-02) và toàn bộ đất giao thông quy hoạch khu vực phía Nam giáp trường Mần non Cốc Hóa (MN) sang đất giáo dục. Lý do điều chỉnh: (*Bố trí đủ diện tích đất giáo dục đảm bảo đạt chuẩn mức độ II*).

+ Điều chỉnh tách một phần diện tích đất cây xanh (CX-01) sang đất ở hiện trạng (HT-02)

- Vị trí 02

+ Điều chỉnh tách một phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-02) sang đất cây xanh (CX-02).

+ Điều chỉnh tách 1 phần diện tích đất ở liền kề (LK-03) sang đất cây xanh (CX-02) và đất (TĐC-03). Lý do điều chỉnh: *(Bố trí đủ diện tích Lô đất tái định cư tại chỗ tại khu vực này).*

- Vị trí 03

+ Điều chỉnh tách 1 phần diện tích giữa khu vực đất ở hiện trạng (HT-04) đất ở Liền kề (LK-04) và đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT-04) sang đất cây xanh (CX-06) và đất ở Tái định cư (TĐC-02)

+ Điều chỉnh lại diện tích giữa khu vực đất ở hiện trạng (HT-04) đất ở liền kề (LK-05) và đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-04). Tách 1 phần diện tích đất cây xanh (CX-03) sang đất ở liền kề (LK-05) .

+ Điều chỉnh đất cây xanh (CX-03) thành đất cây xanh (CX-03) và (CX-04) và chỉnh hướng tuyến đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-04)

+ Điều chỉnh nhập 1 phần đất ở tái định cư (TĐC-01) vào đất ở hiện trạng (HT-03) sáp nhập đất ở Tái định cư (TĐC-01; TĐC-02) thành đất ở Tái định cư (TĐC-01) và điều chỉnh hướng tuyến đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-03) và xác định lại ranh giới đất ở Hiện trạng (HT-03).

+ Điều chỉnh tách 1 phần diện tích đất ở Tái định cư (TĐC-01; TĐC-02) thành đất cây xanh (CX-05).

4.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 của UBND thành phố Thái Nguyên		Theo Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND thành phố Thái Nguyên		Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh		Thay đổi sau điều chỉnh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ²)	
1	Đất dịch vụ - công cộng		4.950	12,16	4.950	12,16	5.531,50	13,58%	-	
1,1	Đất thương mại dịch vụ	TM	3.111	7,64	3.111	7,64	3.111	7,64%	-	
1,2	Đất giáo dục	MN	1.839	4,52	1.839	4,52	2.420,5	5,94%	582	tăng
2	Đất ở		9.391	23,06	7.902	19,41	7.177,00	17,62%	(725)	giảm
2,1	Đất ở liền kề (ở thương mại)	LK	9.391	23,06	6.238	15,32	6.106,30	15,00%	(132)	giảm
2,2	Đất ở liền kề (ở tái định cư)	TĐC	-	-	1.664	4,09	1.070,7	2,63%	(593)	tăng
3	Đất ở chung cư (ở xã hội)	OXH	-	-	1.593	3,91	1.593	3,91%	-	

4	Đất ở hiện trạng	HT	8.373	20,56	8.373	20,56	8.807,60	21,63%	435	tăng
5	Đất cây xanh	CX	2.248	5,52	2.301	5,65	2.296,30	5,64%	(5)	giảm
6	Đất tôn giáo	TG	928	2,28	928	2,28	928,00	2,28%	-	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	712	1,75	548	1,35	567,80	1,39%	20	tăng
8	Đất giao thông, bãi đỗ xe		14.119	34,67	14.126	34,69	13.819,80	33,94%	(306)	tăng
8,1	Bãi đỗ xe	BĐX	575	1,41	575	1,41	530,20	1,30%	(45)	Giảm
8.2	Đất giao thông		13.544	33,26	13.551	33,28	13.289,60	32,64%	(261)	giảm
	Tổng		40.721	100,00	40.721	100,00	40.721,00	100,00%	-	

4.2 Nội dung điều chỉnh quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

- Các nội dung giữ nguyên theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên

4.3. Điều chỉnh các nội dung về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

Giữ nguyên theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên.

b. Giao thông đối nội:

- Phạm vi điều chỉnh là một số nút quay xe (đường cụt) trong phạm vi ranh giới dự án.

- Vị trí 01 giáp bãi đỗ xe quy hoạch (BĐX-01)

+ Tách 1 phần diện tích đất bãi đỗ xe (BĐX-01) để Mở rộng nút quay xe

- Vị trí 02 nút quay xe giáp đất ở hiện trạng nhà ông Túc đất ở (LK-04) và (LK-05),

+ Điều chỉnh giảm diện tích nút giao quay xe

- 4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền theo hình dạng lô đất cây xanh (CX-06) phù hợp với cao độ tại các Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt

điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên

Để đảm bảo nền đắp thì trước khi đắp san nền cần phát quang, dọn dẹp mặt bằng trong phạm vi ranh giới dự án, bóc hữu cơ dày trung bình 30cm. Chiều dày vét hữu cơ, vét bùn sẽ được tính toán cụ thể có số liệu khảo sát địa chất trong bước tiếp theo.

4.3.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Bổ sung tuyến Công D600 đầu nối tại vị trí giao giữa đường Hương Sơn với vị trí cửa thu trên trục đường Lưu Nhân Chú.

- Bổ sung tuyến công D600 kết nối giữa tuyến công bản trên trục đường giao giữa ngõ 261- đường Lưu Nhân Chú và đường Hương Sơn với hố Ga G15C trong khu vực quy hoạch

- Lý do: Đảm bảo mỹ quan và tính liên kết trong nội bộ dự án và khu vực.

4.3.4. Quy hoạch cấp nước.

- Giữ nguyên theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên

4.3.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Điều chỉnh giảm và điều chỉnh vị trí đường ống thoát nước thải thu gom theo từng vị trí cụ thể.

+ Điều chỉnh giảm đường ống thu gom nước thải tại khu vực HTKT-02.

+ Điều chỉnh vị trí đường ống thu gom nước thải tại khu vực HTKT-03

- Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên

***Quản lý CTR và vệ sinh môi trường**

- Giữ nguyên theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên

4.4. Các nội dung khác của đồ án quy hoạch

- Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020. Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND

Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên

III. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.

- Số liệu sử dụng đất của đồ án sau khi điều chỉnh cục bộ

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 8981/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 của UBND thành phố Thái Nguyên		Theo Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND thành phố Thái Nguyên		Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh		Thay đổi sau điều chỉnh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ²)	
1	Đất dịch vụ - công cộng		4.950	12,16	4.950	12,16	5.531,50	13,58%	-	
1,1	Đất thương mại dịch vụ	TM	3.111	7,64	3.111	7,64	3.111	7,64%	-	
1,2	Đất giáo dục	MN	1.839	4,52	1.839	4,52	2.420,5	5,94%	582	tăng
2	Đất ở		9.391	23,06	7.902	19,41	7.177,00	17,62%	(725)	giảm
2,1	Đất ở liền kề (ở thương mại)	LK	9.391	23,06	6.238	15,32	6.106,30	15,00%	(132)	giảm
2,2	Đất ở liền kề (ở tái định cư)	TĐC	-	-	1.664	4,09	1.070,7	2,63%	(593)	tăng
3	Đất ở chung cư (ở xã hội)	OXH	-	-	1.593	3,91	1.593	3,91%	-	
4	Đất ở hiện trạng	HT	8.373	20,56	8.373	20,56	8.807,60	21,63%	435	tăng
5	Đất cây xanh	CX	2.248	5,52	2.301	5,65	2.296,30	5,64%	(5)	giảm
6	Đất tôn giáo	TG	928	2,28	928	2,28	928,00	2,28%	-	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	712	1,75	548	1,35	567,80	1,39%	20	tăng
8	Đất giao thông, bãi đỗ xe		14.119	34,67	14.126	34,69	13.819,80	33,94%	(306)	tăng
8,1	Bãi đỗ xe	BĐX	575	1,41	575	1,41	530,20	1,30%	(45)	Giảm
8.2	Đất giao thông		13.544	33,26	13.551	33,28	13.289,60	32,64%	(261)	giảm
	Tổng		40.721	100,00	40.721	100,00	40.721,00	100,00%	-	

Đánh giá:

- Chỉ tiêu đất cây xanh sau điều chỉnh giảm 5,0m².
- Chỉ tiêu đất giáo dục sau điều chỉnh tăng 582m². (đảm bảo diện tích cho trường Mầm non Cốc Hóa đạt chuẩn mức độ II, giảm mật độ xây dựng không quá 45%)

IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN

1. Tính liên tục và đồng bộ của đồ án quy hoạch

Đây là đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, Quy mô ranh giới, quy mô dân số, quy hoạch sử dụng đất không thay đổi so với quy hoạch được phê duyệt.

Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nội dung điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật khác không ảnh hưởng đến định hướng chính của đồ án. Do đó, có thể nói hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thay đổi, điều chỉnh nhưng vẫn đảm bảo được tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch.

2. Đánh giá các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Quy hoạch sử dụng đất: Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất thay đổi so với quy hoạch được phê duyệt.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Do đồ án giữ nguyên về quy mô dân số, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch hệ thống giao thông nên các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật bao gồm mặt cắt đường giao thông, thoát nước thải, xử lý chất thải rắn...vẫn đảm bảo các chỉ tiêu theo đồ án đã được phê duyệt.

3. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Sau khi điều chỉnh, giúp dự án Khu Liền Kề phường Hương Sơn triển khai thuận lợi hơn, đảm bảo đủ quỹ đất để bố trí tái định cư cho các hộ dân cần di dời của dự án, 1 phần tái định cư dự án cầu trên địa bàn phường, góp phần tăng hiệu quả kinh tế, xã hội cho địa phương.

- Quy hoạch điều chỉnh sẽ khắc phục những bất cập về kết cấu hạ tầng kỹ thuật giữa khu dân cư xây dựng mới và các khu vực hiện có, đồng thời vẫn đảm bảo đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo phù hợp với yêu cầu, mong muốn của cộng đồng dân cư tại các hội nghị lấy ý kiến nhân dân trong khu vực quy hoạch.

4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch một số nội dung về hạ tầng kỹ thuật sẽ khắc phục những bất cập đến việc kết nối hạ tầng kỹ thuật đối với các khu vực xung quanh. Điều chỉnh cục bộ không làm nảy sinh những vấn đề mới tác động

đến việc triển khai quy hoạch. Vì vậy, sau khi cập nhật các nội dung điều chỉnh vào đồ án quy hoạch, thiết kế dự án phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các dự án và các khu vực hiện trạng lân cận.

- Đề xuất giải pháp khắc phục:

+ Kiến nghị: UBND phường Gia Sàng khi tổ chức triển khai thực hiện dự án có giải pháp phối hợp cùng chủ đầu tư của dự án để thực hiện các biện pháp, tính toán đầu tư đồng bộ, tránh việc gây ảnh hưởng đến các khu vực lân cận.

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

Lộ trình, tiến độ thực hiện như sau:

- Dự kiến phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong tháng 06/2026.

- Sau khi đồ án được phê duyệt, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với các đơn vị tổ chức liên quan tiến hành công bố quy hoạch rộng rãi trong nhân dân theo đúng các trình tự. Thời gian công bố chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch tiến hành cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ vào đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo theo quy định pháp luật.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Chợ và Khu dân cư liền kề, phường Hương Sơn. Thành phố Thái Nguyên (*nay thuộc phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên*) đã thực hiện các nội dung cần thiết theo đúng quy trình để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư xây dựng đúng quy định. Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện trên cơ sở các ý kiến cùng tham gia cùng sự thống nhất, nhất trí của chủ đầu tư và các cơ quan ban ngành, phù hợp với nhu cầu mong muốn của người dân, hiện trạng thực tế của khu vực quy hoạch và các yêu cầu kỹ thuật hiện hành. Đồ án được phê duyệt sẽ là cơ sở để chủ đầu tư tiến hành các bước tiếp theo theo quy định hiện hành./.

Phụ lục kèm theo Báo cáo điều chỉnh:

Phụ lục 1. Dự thảo quyết định phê duyệt

Phụ lục 2. Văn bản pháp lý liên quan

Phụ lục 1:
Văn bản pháp lý liên quan

-