

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÚ LƯƠNG**

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

Số: 1805/QĐ-UBND

Phú Lương, ngày 20 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ LƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD, ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg, ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: Số 1268/QĐ-UBND, ngày 04/7/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025; Số 2722/QĐ-UBND, ngày 02/11/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Lương thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Phú Lương: Số 1915/QĐ-UBND, ngày 04/8/2020 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương; Số 1715/QĐ-UBND, ngày 18/7/2024 về việc điều chỉnh tên Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương; Số 1067/QĐ-UBND, ngày 08/5/2025 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương

mại dịch vụ Chợ Đu; Số 1661/QĐ-UBND ngày 14/12/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 646/TTr-KT, ngày 19/12/2025 về việc đề nghị ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu.

(Có Quy định quản lý chi tiết kèm theo)

Điều 2. Quy định quản lý này là cơ sở để:

1. Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
2. Cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình trong khu vực quy hoạch.
3. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy;
- Thường trực HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Phòng giao dịch số 3 - KBNN khu vực VII;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Hoàng Xuân Thủy

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ LƯƠNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CHỢ ĐU



Thái Nguyên, năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CHỢ ĐU

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN PHÚ LƯƠNG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI NGUYÊN

MỤC LỤC

1. Địa điểm, ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu vực quy hoạch.....1
2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất.....Error! Bookmark not defined.
3. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1 hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.....Error! Bookmark not defined.
4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầmError! Bookmark not defined.
5. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.....Error! Bookmark not defined.
6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường.....Error! Bookmark not defined.
7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt..... 4

1. Địa điểm, ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu vực quy hoạch

1.1. Địa điểm lập quy hoạch: Xóm Thái An, xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Ranh giới, phạm vi khu vực lập quy hoạch

- Phía Đông giáp Quốc lộ 3.
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện có, Chi nhánh Vật tư nông nghiệp.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện có và trụ sở các cơ quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, Viện kiểm sát (cũ), Trạm khai thác thủy lợi, Hiệu thuốc Phú Lương.
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện có và Cửa hàng số 01 - Công ty cổ phần thương mại đầu tư và phát triển Hồng Phát.

1.3. Tính chất và chức năng khu vực quy hoạch

Quy hoạch xây dựng Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu theo tiêu chuẩn của một khu chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ, cung cấp các kiốt thương mại, điểm kinh doanh phục vụ nhu cầu của Nhân dân.

- Đất công trình thương mại:
- + Kí hiệu lô đất TM.
- + Chức năng: Xây dựng công trình thương mại dịch vụ, chợ.
- + Quy mô diện tích: 6.330,88m².
- Đất giao thông:
- + Chức năng: Xây dựng các tuyến đường bộ khu quy hoạch.
- + Bố trí phía Nam và phía Tây khu vực.
- + Quy mô diện tích: 4.189,89m².

2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất

2.1. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

1	Chỉ tiêu Cấp nước			
-	Người lao động Q1	lít/người.ngđ	≥ 80	Theo mục 2.16.13.1, QCVN

				01:2021/BXD
-	Công trình công cộng, dịch vụ Q2	lít/m ² sàn-ngđ	≥ 2	Theo mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
-	Nước tưới cây	lít/m ² -ngđ	≥ 3	
-	Nước rửa đường	lít/m ² -ngđ	≥ 0,4	
2	Thoát nước thải và VSMT			
-	Thoát nước thải sinh hoạt	m ³ /ngđ	≥ 80% Q1	Theo mục 2.11.1, QCVN 01:2021/BXD
-	Nước thải khu công cộng, dịch vụ	m ³ /ngđ	≥ 80% Q2	
-	Rác thải sinh hoạt	Kg/người-ngày	0,9	Theo bảng 2.23, QCVN 01:2021/BXD
3	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người.năm	400	Theo bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD
-	Cấp điện công cộng, dịch vụ	W/ m ² sàn	20 - 30	Theo bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD
		% điện sinh hoạt	>15	
4	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5	
-	Chiếu sáng đường phố	W/ m ²	1	

2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

- Mật độ xây dựng: 70%.
- Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.

2.3. Cốt xây dựng đối với từng lô đất: Xem chi tiết trong Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

3. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng 1 hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

- Đối với công trình thương mại:
- + Chiều cao xây dựng tối đa của công trình: 5 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối thiểu của công trình: 1 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 45cm.
- + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,3m.
- Hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại, hài hoà với cảnh quan chung của khu vực.
- Hàng rào trong khu vực không được quá cao, hình thức phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Vật liệu công trình sử dụng các loại vật liệu mang tính bền vững như gạch, đá, bê tông... không sử dụng các loại vật liệu thô sơ như tre, nứa, lá...

4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

4.1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ

- Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ “*Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*”.

- Mặt cắt 1-1:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m.
- + Bề rộng lòng đường: 10,5m.
- + Vỉa hè: 4,5m x 2 bên = 9,0 m.

- Mặt cắt 2-2:

- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.
- + Bề rộng lòng đường: 7,0m.

- Yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường giao thông theo “*Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*”.

- + Độ dốc ngang mặt đường $I_m = 2\%$.
- + Độ dốc ngang hè đường: $I_h = 1,5\%$ (dốc về phía lòng đường).
- + Bán kính bó vỉa tối thiểu: $R_{bv} \geq 8,0$ (m).

4.2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

- Công trình giao thông: Phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Công trình cấp điện: Đảm bảo khoảng cách bảo vệ cách ly đối với các trạm biến áp trong khu vực.

- Công trình cấp nước:

+ Khu vực bảo vệ nhà máy nước, trạm bơm tăng áp: Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây dựng tường rào bảo vệ bao quanh khu vực trạm. Bên trong tường rào này không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh.

+ Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

- Công trình thu gom và xử lý nước thải: Quy định về khoảng cách an toàn về môi trường (viết tắt ATVMT) từ các công trình xử lý và trạm bơm nước thải tới ranh giới xây dựng nhà ở, công cộng, bệnh viện, trường học, các xí nghiệp thực phẩm như sau:

+ Đối với trạm bơm: 15÷30m.

+ Đối với trạm xử lý nước thải: 10÷1000m.

+ Trong khoảng cách an toàn về môi trường phải trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10m$. Trong phạm vi cách ly môi trường, không xây dựng nhà ở tập trung, công trình công cộng tập trung đông người, xí nghiệp chế biến thực phẩm và điểm lấy nước phục vụ sinh hoạt.

- Công trình quản lý chất thải rắn: Khoảng cách an toàn vệ sinh nhỏ nhất giữa hàng rào bãi chôn lấp chất thải rắn đến chân công trình dân dụng khác $\geq 1.000m$. Khoảng cách an toàn vệ sinh nhỏ nhất từ bãi chôn lấp chất thải rắn vô cơ đến chân các công trình dân dụng khác $\geq 100m$. Bãi chôn lấp vệ sinh phải có hàng rào bảo vệ; dải cây xanh cách ly ngoài hàng rào phải có chiều rộng tối thiểu là 20m.

- Công trình ngầm:

+ Các công trình ngầm trong khu vực bao gồm: Tầng hầm của các công trình thương mại, chợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.

+ Đối với tầng hầm trong các khu nhà: Giảm độ dốc của lối vào tầng hầm phải lùi so với lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm khác thực hiện phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

5. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch không có công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

- Khu vực cảnh quan trong đô thị:

+ Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực bao gồm: Cây xanh trung tâm, cây xanh cảnh quan trong các khối nhà. Các khu cây xanh đô thị cần được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, cây xanh, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững cần phải được khoanh vùng, chỉ dẫn và bảo vệ.

+ Cấm mọi hoạt động xâm chiếm làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đồi...

6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà và công trình công cộng được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực và được chuyển đến bãi xử lý rác theo quy định của cơ quan quản lý môi trường.

7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt

7.1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện: Các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai căn cứ quy hoạch được duyệt và quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

7.2. Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt

- Tuân thủ nghiêm quy hoạch được phê duyệt: Việc quản lý, đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án trong phạm vi quy hoạch phải thực hiện đúng nội dung, chỉ tiêu sử dụng đất, không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ: Tổ chức thực hiện quy hoạch phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ với quy hoạch cấp trên, các quy hoạch ngành,

kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển đô thị và các dự án đầu tư liên quan; tránh chồng chéo, mâu thuẫn trong quá trình triển khai.

- Công khai, minh bạch quy hoạch: Quy hoạch chi tiết sau khi được phê duyệt phải được công bố, công khai theo quy định để các tổ chức, cá nhân biết, giám sát và thực hiện; tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Sử dụng đất và đầu tư xây dựng tiết kiệm, hiệu quả: Việc sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc và bố trí công trình phải bảo đảm tiết kiệm tài nguyên đất đai, phát huy hiệu quả đầu tư, phù hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và nhu cầu phát triển của địa phương.

- Bảo đảm yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Quá trình triển khai phải ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu theo quy hoạch; bảo đảm kết nối đồng bộ trong và ngoài khu vực quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phục vụ dân cư và hoạt động kinh tế - xã hội.

- Bảo vệ môi trường, cảnh quan và phát triển bền vững: Tổ chức thực hiện quy hoạch phải gắn với các giải pháp bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, bảo vệ cảnh quan, không gian xanh, bảo đảm phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Phân kỳ đầu tư và triển khai phù hợp nguồn lực: Việc thực hiện quy hoạch được tổ chức theo các giai đoạn, phù hợp với khả năng huy động nguồn lực, điều kiện thực tế và yêu cầu phát triển từng thời kỳ; ưu tiên các hạng mục trọng điểm, cấp bách.

- Tăng cường phối hợp, giám sát và kiểm tra: Các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ trong tổ chức thực hiện; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch; kịp thời xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định pháp luật.

- Điều chỉnh quy hoạch khi cần thiết theo đúng thẩm quyền: Trường hợp cần điều chỉnh quy hoạch chi tiết, việc điều chỉnh chỉ được thực hiện khi có đủ căn cứ, bảo đảm tuân thủ trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không làm thay đổi định hướng phát triển chung nếu không được cấp có thẩm quyền cho phép.