

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÚ LƯƠNG**

Số: 1661/QĐ-UBND

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

Phú Lương, ngày 14 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh 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;

Căn cứ Công văn số 2470/SXD-QHKT, ngày 18/6/2025 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu, thị trấn Đu;

Căn cứ Công văn số 2498/UBND-KTHT, ngày 01/11/2023 của UBND huyện Phú Lương về việc chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại Chợ Đu;

Căn cứ Thông báo số 403/TBTĐ-KTHT&ĐT, ngày 25/6/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Phú Lương về việc thông báo kết quả thẩm định Đồ án 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 601/TTr-KT, ngày 12/12/2025 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu, với những nội dung sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu.

2. Vị trí, chức năng và diện tích, quy mô lập quy hoạch

2.1. Vị trí: Xóm Thái An, xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Chức năng

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.

2.3. Diện tích, quy mô lập quy hoạch

Diện tích, quy mô lập quy hoạch là: 10.520,77m² (1,052ha).

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch

3.1. Quy mô đất đai

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại	6.330,88	60,18%
2	Đất giao thông	4.189,89	39,82%
	Tổng cộng	10.520,77	100,00%

3.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường

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	$\geq 0,4$	
2	Thoát nước thải và VSMT			
-	Thoát nước thải sinh hoạt	m ³ /ngđ	$\geq 80\% \text{ Q1}$	Theo mục 2.11.1, QCVN 01:2021/BXD
-	Nước thải khu công cộng, dịch vụ	m ³ /ngđ	$\geq 80\% \text{ Q2}$	
-	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	

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu thương mại dịch vụ Chợ Đu được tổ chức quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển chung của thị trấn Đu cũ nay là xã Phú Lương.

- Các hoạt động kinh doanh được khai thác tối đa với hệ thống giao thông nội bộ, nhằm đáp ứng cao nhất nhu cầu cần thiết của người tiêu dùng trong và ngoài xã.

- Không gian quy hoạch, kiến trúc của khu thương mại dịch vụ được tổ chức hài hòa với khu vực lân cận, tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị;

- Các khu chức năng được bố trí khoa học kết nối với tuyến đường giao thông công cộng đảm bảo thuận tiện cho người dân mua sắm, kinh doanh được thuận lợi.

- Khu thương mại dịch vụ được bố trí hướng ra quốc lộ 3 và tuyến đường giao thông phía Nam, tầng cao tối đa là 5 tầng, tạo hình ảnh điểm nhấn kiến trúc.

- Khu chợ truyền thống được bố trí phía trong lõi của khu quy hoạch, tầng cao là 1 tầng, chia làm các kiot nhỏ bán hàng.

- Khu hạ tầng kỹ thuật (*trạm xử lý nước thải, khu tập kết rác...*) được bố trí phía Tây khu quy hoạch, thuận tiện cho các hoạt động chung của khu vực.

5. Quy hoạch về hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Hệ thống giao thông nội bộ

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 19,5m; lòng đường 10,5m; vỉa hè 4,5m x 2 bên = 9,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 7,0m; lòng đường 7,0m.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật giao thông

- 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).

5.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền từ 55,6m ÷ 57,8m.

- Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,5 - 1,0% đảm bảo thoát nước mặt, về cơ bản cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,1 - 0,2m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước từ các lô đất hướng ra các trục đường giao thông.

- Khu quy hoạch có hướng dốc nền chủ đạo là từ khu vực trung tâm hướng sang hai phía Đông và phía Tây.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía lòng đường rồi chảy vào hệ thống rãnh B400, B600 đặt dưới lòng đường, sau đó thoát xả vào hệ thống thoát nước mưa hiện có trên quốc lộ 3 ở phía Đông.

5.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước hiện có của xã Phú Lương, đầu nối từ đường ống cấp nước trên quốc lộ 3.

- Nước sinh hoạt cấp vào công trình và bể chứa nước dự phòng chữa cháy bằng đường ống DN63, DN50 chạy dọc các tuyến đường nội bộ.

- Nước dự phòng chữa cháy: Dự trữ trong bể nước 500m³, khi có cháy, máy bơm chữa cháy bơm nước trong bể cấp nước chữa cháy đến các trụ và hòng chữa cháy.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống: Ống cấp nước hoạt động kinh doanh dịch vụ sử dụng ống HDPE DN63, DN50. Mạng cấp nước kiểu cành cây. Trên mạng bố trí các phụ tùng van, tê, cắt...

- Ống cấp nước chữa cháy sử dụng ống HDPE DN110. Mạng lưới cấp nước kiểu vòng, trên mạng bố trí các trụ cứu hỏa ngoài nhà theo Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ 01 trạm biến áp 320KVA xây dựng mới, điểm đầu nối từ đường dây 22kv chạy dọc theo quốc lộ 3 ở phía Đông.

- Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối.

- Tủ điện tổng, tủ điện phân phối điện hạ áp đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên sân nội bộ khu vực.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp đi trong mương cáp kỹ thuật đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,8m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Hệ thống chiếu sáng: Đèn chiếu sáng được bố trí một bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 1 bóng LED cao áp 220V/120W.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Theo định hướng trong quy hoạch chung, khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của Tổng đài điều khiển của tỉnh.

- Trên cơ sở số điện thoại thuê bao trong từng khu đất dự kiến bố trí trên trục đường quy hoạch 02 tủ cáp có dung lượng 150 đầu số.

- Các hạng mục: Cáp truyền dẫn, các tủ phân phối, các trạm điện thoại công cộng sẽ do nhà cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt.

5.7. Quy hoạch thoát nước thải

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải phù hợp với quy hoạch san nền, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung. Dùng cống thoát nước tự chảy HDPE D200mm.

- Nước thải sau khi xử lý đạt Quy chuẩn hiện hành được thoát ra nguồn tiếp nhận.

6. Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

- Dự kiến các khu chức năng trong khu vực quy hoạch bao gồm:

+ Đất thương mại.

+ Đất giao thông.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng: 70%.

+ Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.

+ Chiều cao xây dựng tối đa của công trình: 5 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối thiểu của công trình: 1 tầng.

7. Giải pháp về 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.

Điều 2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế và các đơn vị có liên quan thực hiện công bố quy hoạch, cắm mốc theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*th*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy;
- Thường trực HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, KT *th*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Xuân Thủy