

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BÁCH QUANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;*

*Căn cứ Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về việc Hướng dẫn Luật Kiến trúc 2019; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/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 các Quyết định của UBND tỉnh: số 1943/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045; số 795/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bách Quang; số 450/QĐ-UBND ngày 22/02/2025 về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bách Quang; số 2444/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 về việc Chấp thuận Liên danh NALICO – Trung Thành là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư Bách Quang;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Sông Công: số 2615/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; số 220/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;*

*Căn cứ Thông báo kết luận số 164/TB-ĐU ngày 27/01/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy về phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;*

*Trên cơ sở Báo cáo Kết quả thẩm định đồ án; Biên bản hội nghị lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch; Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia vào nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;*

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại tờ trình số 61/TTr-KTHT&ĐT ngày 06/02/2026.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

**2. Địa điểm quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa thuộc địa phận phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên.

**3. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

a) Phạm vi, ranh giới

Khu vực điều chỉnh cục bộ nằm trong ranh giới quy hoạch chi tiết Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang.

Phạm vi điều chỉnh thuộc các lô đất: TĐC-1; LK-1; LK-2; LK-5; TĐC-2; LK-8; LK-10, TĐC-3.

b) Quy mô dân số sau khi điều chỉnh: 1.812 người.

**4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

a) Khu vực điều chỉnh 01 (bao gồm các lô đất TĐC-1; LK-1; LK-2; LK-5).

- Điều chỉnh chức năng lô đất tái định cư TĐC-1 sang chức năng đất ở liền kề LK-3A.

- Điều chỉnh 1 phần chức năng lô đất ở liền kề LK-01 sang chức năng đất ở tái định cư TĐC-1.

- Điều chỉnh 1 phần chức năng lô đất ở liền kề LK-02 sang chức năng đất ở tái định cư TĐC-2.

- Điều chỉnh 1 phần chức năng lô đất ở liền kề LK-05 sang chức năng đất ở tái định cư TĐC-3.

b) Khu vực điều chỉnh 02 (bao gồm lô đất TĐC-2): Điều chỉnh chức năng lô đất tái định cư TĐC-2 sang chức năng đất ở liền kề LK-14A.

c) Khu vực điều chỉnh 03 (bao gồm lô đất LK-8; LK-10, TĐC-3)

- Điều chỉnh 1 phần chức năng lô đất ở liền kề LK-08 sang chức năng đất ở tái định cư TĐC-4.

- Điều chỉnh 1 phần chức năng lô đất ở liền kề LK-10 sang chức năng đất ở tái định cư TĐC-5.

- Điều chỉnh chức năng lô đất tái định cư TĐC-3 sang chức năng đất ở liền kề LK-10A.

d) Khu vực điều chỉnh 04: Điều chỉnh kích thước vỉa hè tuyến giao thông D1 tại các vị trí có chân cột điện cao thế 220kV.

e) Điều chỉnh chỉ giới xây dựng: Điều chỉnh chỉ giới xây dựng phía trước ô đất sang phía sau ô đất. Mật độ xây dựng sau điều chỉnh đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định.

f) Các nội dung điều chỉnh khác: Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc...) trong khu vực để đồng bộ và đảm bảo việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

g) Lý do điều chỉnh

- Lý do điều chỉnh khu vực 01, khu vực 02, khu vực 03: Điều chỉnh vị trí đất tái định cư để đảm bảo bố trí đủ quỹ đất tái định cư cho dân cư nằm trong trong dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong công tác GPMB nhằm triển khai hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi các hộ dân nằm trong diện được tái định cư di chuyển đến.

- Lý do điều chỉnh khu vực 04: Điều chỉnh một số phần vỉa hè của tuyến đường D1 để xử lý kết cấu, bảo vệ chân cột cao thế 220kV (đã có hồ sơ cũng như Văn bản thỏa thuận của điện lực miền Bắc).

- Lý do điều chỉnh chỉ giới xây dựng: Điều chỉnh chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo mật độ xây dựng còn lại nằm phía sau công trình, đảm bảo khe thoáng an toàn về phòng chống cháy nổ khi xảy ra hỏa hoạn và thuận lợi cho các hộ khi có nhu cầu kinh doanh.

k) Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT SO SÁNH							
STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 05/02/2021		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng+ /Giảm -
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở quy hoạch mới		54.078,20	38,01	54.073,76	38,00	-4,44

1.1	Đất ở liền kề	OLK	39.482,40		38.519,39		-963,01
1.2	Đất nhà ở xã hội	OXH	11.169,00		11.169,00		0,00
1.3	Đất ở tái định cư	TĐC	3.426,80		4.385,37		958,57
<b>2</b>	<b>Đất hiện hữu</b>	HH	<b>7.800,50</b>	<b>5,48</b>	<b>7.800,50</b>	<b>5,48</b>	
<b>3</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	CC	<b>4.671,50</b>	<b>3,28</b>	<b>4.671,50</b>	<b>3,28</b>	
3.1	Đất nhà văn hoá	NVH	1.680,60		1.680,60		
3.2	Đất trường mầm non	MN	1.971,30		1.971,30		
3.3	Đất trạm y tế	YT	470,30		470,30		
3.4	Đất thương mại dịch vụ	TM	549,30		549,30		
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh công viên, cây xanh mặt nước</b>	CX	<b>7.189,80</b>	<b>5,05</b>	<b>7.189,80</b>	<b>5,05</b>	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh cách ly hành lang điện</b>	CXCL	<b>3.520,00</b>	<b>2,48</b>	<b>3.520,00</b>	<b>2,48</b>	
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	GT	<b>62.054,80</b>	<b>43,61</b>	<b>62.059,24</b>	<b>43,62</b>	<b>4,44</b>
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>2.971,20</b>	<b>2,09</b>	<b>2.971,20</b>	<b>2,09</b>	
7.1	Khu xử lý nước thải	XLNT	338,20		338,20		
7.2	Kè đá taluy	KDTL	1.216,0		1.216,0		
7.3	Bãi đỗ xe	P	1.417,0		1.417,0		
<b>Tổng diện tích</b>			<b>142.286</b>	<b>100</b>	<b>142.286</b>	<b>100</b>	

*Ghi chú: Trường hợp quỹ đất tái định cư không đủ để bố trí cho các hộ đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thuộc diện tái định cư tại dự án thì nhà đầu tư thực hiện dự án phải bổ sung từ quỹ đất ở khác để đảm bảo bố trí đủ đất tái định cư theo quy định.*

**5.** Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bách Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Công ty TNHH Nalico Bách Quang phối hợp với các tổ dân phố và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND - UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Công ty TNHH Nalico Bách Quang và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (T/h);
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Các tổ dân phố: Làng Sắn, Đồi, TDP La Đình;
- Trang thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT; *ok.*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Hứa Xuân Bình**