

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BÁCH QUANG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024; Luật 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 ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 Nghị quyết của Chính phủ: số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ 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 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 16/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 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;

Căn cứ các quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên; số 1943/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045; số 3023/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ quyết định của thành phố Sông Công: số 2651/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; số 1818/QĐ-UBND ngày

09/10/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bách Quang, thành phố Sông Công; số 1769/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công; số 2842/QĐ-UBND ngày 22/11/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên;

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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 17/TTr-XDNN&MT ngày 03/6/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

2. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trong Khu đô thị Cầu Trúc, nằm trên địa bàn các tổ dân phố: Làng Mới, Khu Yên, Làng Sắn và La Đình, 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 20% quỹ đất nhà ở xã hội thuộc quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cầu Trúc, Phường Bách Quang, bao gồm 2 khu vực:

- Khu vực điều chỉnh 01: Thuộc lô đất ký hiệu XH-01, có diện tích khoảng 12.662,1m², nằm tại phía Tây Nam khu vực quy hoạch; phía Bắc giáp đường quy hoạch lộ giới 18,5m, phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 19,5m, phía Đông và phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới 15,0m. Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt là đất nhà ở xã hội.

- Khu vực điều chỉnh 02: Thuộc lô đất ký hiệu XH-02, có diện tích khoảng 6.352,0m², nằm tại phía Đông khu vực quy hoạch; phía Bắc giáp đường quy hoạch lộ giới 15,5m, phía Đông giáp đường quy hoạch lộ giới 16,5m, phía Nam và phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 15,0m. Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt là đất nhà ở xã hội.

b) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch tại 02 khu vực: 19.014,1m² (1,9014 ha).
- Quy mô dân số khoảng: 6.114 người.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Khu vực điều chỉnh 01:

- Điều chỉnh lô đất XH-01 (diện tích 12.662,1 m²) phân tách thành 3 lô đất:
 - + Lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01A) có diện tích 7.557,8m².
 - + Lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01B) có diện tích 4.883,6 m².
 - + Lô đất cây xanh công cộng CX-11 có diện tích 220,7 m².
- Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất nhà ở xã hội:
 - + Điều chỉnh tầng cao từ 5 tầng thành 22 tầng.
 - + Điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa: Từ 40% của lô đất XH-01 thành 52% đối với lô đất NOXH-01A và 65% đối với lô đất NOXH-01B.

(Nội suy theo Bảng 2.9 QCVN01:2021/BXD: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình)

- + Điều chỉnh hệ số sử dụng đất tối đa: Từ 2,0 lần của lô đất XH-01 thành 11,44 lần đối với lô đất NOXH-01A và 13 lần đối với lô đất NOXH-01B.
- + Điều chỉnh số hộ (căn hộ): Từ 101 hộ của lô đất XH-01 thành khoảng 823 hộ đối với lô đất NOXH-01A và 580 hộ đối với lô đất NOXH-01B.

**Cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh Khu vực điều chỉnh 01:*

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Diện tích thay đổi
		(m ²)	(m ²)	(m ²)
1	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	12.662,1	12.441,4	-220,7
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,0	220,7	220,7
	Tổng	12.662,1	12.662,1	0,0

b) Khu vực điều chỉnh 02:

- Điều chỉnh lô đất XH-02 (diện tích 6.352,0 m²) phân tách thành 03 lô đất:
 - + Lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-02) có diện tích 2.526,0 m².
 - + Lô đất nhà ở thương mại (ký hiệu NOTM) có diện tích 3.696,0 m².
 - + Lô đất cây xanh công cộng CX-12 có diện tích 130 m².

(Phân đất thương mại dự kiến dành cho nhà đầu tư thực hiện nhà ở xã hội, chiếm khoảng 20% tổng diện tích dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 3, điều 23, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ).

- Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất phù hợp với diện tích thay đổi:

+ Lô đất NOXH-02 điều chỉnh thành cao 22 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, hệ số sử dụng đất tối đa là 13 lần. Số căn hộ dự kiến là 304 căn.

+ Lô đất NOTM điều chỉnh thành cao 22 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 71%, hệ số sử dụng đất tối đa là 13 lần. Số căn hộ dự kiến là 420 căn.

(Mật độ xây dựng tối đa được nội suy theo Bảng 2.9 QCVN01:2021/BXD: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình).

**Cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh Khu vực điều chỉnh 02:*

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Diện tích thay đổi
		(m ²)	(m ²)	(m ²)
1	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	6.352,0	6.222,0	-130,0
-	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	6.352,0	2.526,0	- 3.826,0
-	Đất nhà ở chung cư (nhà ở thương mại)	0	3.696,0	+ 3.696,0
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,0	130,0	130,0
	Tổng	6.352,0	6.352,0	0,0

c) Điều chỉnh quy mô dân số: Quy mô dân số sau điều chỉnh khoảng: 6.114 người.

d) Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị: Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực điều chỉnh (nhà ở xã hội, văn hóa) do thay đổi của quy hoạch sử dụng đất; trên cơ sở đảm bảo kết nối, hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan của tổng thể khu vực quy hoạch..

f) Lý do điều chỉnh: Thực hiện Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên; căn cứ Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, đồng thời nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội đang ngày càng gia tăng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói riêng và cả nước nói chung, việc rà soát, đánh giá và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với các quỹ đất nhà ở xã hội là cần thiết. Việc điều chỉnh nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn hiện nay, tạo cơ sở pháp lý và điều kiện thuận lợi để triển khai dự án, đồng thời bảo đảm tính khả thi, hiệu quả kinh tế - xã hội và đáp ứng mục tiêu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên.

5. Các nội dung khác giữ nguyên theo các Quyết định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cầu Trúc, phường Bách Quang, thành phố Sông Công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư nhà ở Đại Chúng 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 Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư nhà ở Đại Chúng 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 Mới, Khu Yên, Làng Sắn và La Đình;
- Trang thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT, XDNN&MT;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hứa Xuân Bình