

Số: 123/QĐ-UBND

Sông Công, ngày 11 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan,
thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
(nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG SÔNG CÔNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng năm 2020; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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 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 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/08/2016 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 177-TB/ĐU ngày 24/11/2025 của Thường trực Đảng ủy phường Sông Công về chủ trương thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên);

Căn cứ Văn bản số 3675/SXD-QLN&HTKT ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc ý kiến đối với việc đề nghị hướng dẫn điều chỉnh

cục bộ quy hoạch vị trí lắp đặt trạm xử lý nước thải dự án Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) của Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa;

Căn cứ Văn bản số 1204/UBND-KTHT&ĐT ngày 26/11/2025 của UBND phường Sông Công về việc chấp thuận lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông công, tỉnh Thái Nguyên);

Xét đề nghị tại Tờ trình số 05/TTr-TN ngày 02/02/2026 của Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc trình thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông công, tỉnh Thái Nguyên) và Báo cáo kết quả thẩm định số 85/BC-KTHT&ĐT ngày 09/02/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) như sau:

1. Vị trí, quy mô và phạm vi điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm trên địa bàn phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Quy mô diện tích quy hoạch: 45.000m² (4,5ha), giữ nguyên không điều chỉnh.

- Phạm vi điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ tại 03 vị trí trong ranh giới quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/08/2016 của UBND thành phố Sông Công.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Vị trí điều chỉnh số 01: Quy mô diện tích khoảng 3.265m², bao gồm 100m² lô đất trạm xử lý nước thải, trạm biến áp (ký hiệu HTKT) và 3.165m² đất cây xanh (ký hiệu CX1).

+ Điều chỉnh vị trí đặt trạm xử lý nước thải, trạm biến áp vào trong ranh giới trúng đấu giá dự án đã được giao đất (ký hiệu HTKT) và bổ sung quỹ đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL).

Vị trí đặt trạm xử lý nước thải trong đồ án quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 là khu đất HTKT nằm ngoài ranh giới trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty TNHH sản xuất lắp ráp Tuấn Nghĩa, hiện tại khu đất chưa được giải phóng mặt bằng. Do đó cần điều chỉnh vị trí đặt trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch vào trong phần diện tích đã được trúng đấu giá quyền sử dụng đất để tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải cho dự án. Đồ án quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định

số 2076/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 chưa thể hiện phần diện tích đất CXCI tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) do đó cần bổ sung để đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

- Vị trí điều chỉnh số 02: Quy mô diện tích khoảng 459m², bao gồm 354m² lô đất Nhà văn hoá (ký hiệu CC03) và 105m² lô đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX2).

+ Điều chỉnh toàn bộ diện tích lô đất Nhà văn hoá (ký hiệu CC03) thành đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX2).

- Vị trí điều chỉnh số 03: Quy mô diện tích khoảng 4.568,00m², bao gồm lô đất ở liền kề (ký hiệu LK5).

+ Điều chỉnh các ô đất liền kề có ký hiệu B17, B18, B19 trong lô đất liền kề (ký hiệu LK5) thành đất Nhà văn hoá (ký hiệu CC03).

Để tạo đồng thuận trong nhân dân của tổ dân phố Phố Mới, thực hiện điều chỉnh vị trí đất nhà văn hóa sang vị trí mới theo biên bản làm việc ngày 05/8/2018.

- Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh như sau:

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất/Loại chức năng sử dụng đất	Phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/8/2016		Điều chỉnh		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	16.772,00	37,27	16.380,00	36,40	-392
-	Đất ở liền kề	15.288,00	33,97	14.896,00	33,10	-392
-	Đất ở tái định cư	1.484,00	3,3	1.484,00	3,30	Không đổi
2	Đất công cộng	2.854,00	6,35	2.892,00	6,43	+38
-	Nhà văn hóa	354	0,79	392	0,87	+38
-	Đất thương mại dịch vụ (CC01 và CC02)	2.500,00	5,56	2.500,00	5,56	Không đổi
3	Đất cây xanh cảnh quan	3.270,00	7,27	2.824,00	6,28	-446
4	Cây xanh cách ly	0	0	800	1,78	+800
5	Đất hiện trạng	821	1,82	821	1,82	Không đổi
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	100	0,22	100	0,22	Không đổi
7	Đất đường giao thông	21.183,00	47,07	21.183,00	47,07	Không đổi
	Tổng cộng	45.000,00	100,00	45.000,00	100,00	Không đổi

b) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan được điều chỉnh đồng bộ, phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất sau điều chỉnh và tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

c) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật cơ bản giữ nguyên theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; các nội dung điều chỉnh bảo đảm kết nối đồng bộ, không làm thay đổi hướng tuyến tổng thể và đáp ứng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo quy định.

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/08/2016 của UBND thành phố Sông Công.

Điều 2. Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa chủ trì phối hợp với các cơ quan chuyên môn của UBND phường Sông Công tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện dự án thành phần theo đồ án quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hoá - Xã hội; Giám đốc Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- Thường trực Đảng uỷ phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Trang thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Trung Hòa