

Số: 571/QĐ-UBND

Sông Công, ngày 25 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Phường Cải Đan, thành phố Sông Công
(nay thuộc 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 Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/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; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; 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; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045; Quyết định số 1018./QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045;

Căn cứ Văn bản số 1417/UBND-KTHTĐT ngày 29/12/2025 của UBND phường Sông Công về việc báo cáo, đề xuất vị trí quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn phường Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 17/5/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất của Công ty CP Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên do vi phạm luật đất đai.

Căn cứ Văn bản số 499/UBND-TTĐVTH ngày 16/3/2026 của UBND phường Sông Công về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định số 1648/ QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND Thành phố Sông Công về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, phường Cải Đan, thành phố Sông Công

Xét đề nghị tại Tờ trình số 97/TTr-TTĐVTH ngày 23/6/2026 của Trung tâm dịch vụ tổng hợp về việc trình phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường Cải Đan, thành phố Sông Công (nay thuộc phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) và Báo cáo kết quả thẩm định số 134/BC-XDNN&MT ngày 11/6/2026 của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường Cải Đan, thành phố Sông Công (nay thuộc phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính phường Cải Đan, thành phố Sông Công (trước sắp xếp, sáp nhập), ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Phía Tây: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Phía Nam: Giáp phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Phía Bắc: Giáp phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 là 28.000 người, đến năm 2040 là 35.700 người (giữ nguyên, không điều chỉnh).

- Quy mô đất đai: Diện tích tự nhiên của khu vực lập quy hoạch 509,04ha (giữ nguyên, không điều chỉnh).

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

2.1. Quan điểm điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo hướng sử dụng hiệu quả quỹ đất, khắc phục các bất cập trong quá trình triển khai, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2045.

2.2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, hoàn thiện tổ chức giao thông và cảnh quan đô thị, điều chỉnh cao độ tuyến đường Trần Phú bảo đảm thoát nước, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai các dự án đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng đô thị.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Khu vực điều chỉnh thuộc không gian phát triển đô thị phường Sông Công, có chức năng chính là đất ở, dịch vụ công cộng, giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Đây là khu vực có vai trò bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội, hoàn thiện hạ tầng giao thông và góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của phân khu. Các chỉ tiêu về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, giáo dục, y tế, cây xanh và bãi đỗ xe đều được rà soát, bảo đảm đáp ứng nhu cầu phát triển và không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5.1. Khu vực điều chỉnh 01:

- Quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng: 4,45 ha.

+ Điều chỉnh đất y tế YT-01 và một phần đất bãi đỗ xe P9 thành đất nhóm nhà ở (định hướng xây dựng NOXH) ký hiệu ON-14A.

Ô đất nhóm nhà ở (phát triển mới, nhà ở xã hội) ON-14A có chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 27 tầng nổi.

+ Thoát nước thải: Khi triển khai dự án Nhà ở xã hội phải bố trí trạm xử lý nước thải trong phạm vi dự án theo quy định, đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ thống xử lý nước thải chung.

+ Cấp điện: Để phù hợp với tính chất sử dụng đất và quy mô dự kiến của khu Nhà ở xã hội, bổ sung thêm 01 trạm biến áp có công suất 2x2500kVA và hướng tuyến cấp điện cho trạm.

5.2. Khu vực điều chỉnh 02:

- Quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng: 2,46 ha.

+ Điều chỉnh một phần quy mô diện tích lô đất công cộng dịch vụ đô thị (trung tâm thương mại dịch vụ) có ký hiệu CO-15 và CO-16 sang đất cây xanh công viên đô thị có ký hiệu CX-6A, CX-6B.

+ Điều chỉnh lại quy hoạch nút giao giữa tuyến đường thuộc Khu đô thị số 1 Cải Đan (khu A) với đường Quốc lộ 3: Chuyển từ dạng nút giao rẽ nhánh có đảo giao thông sang dạng rẽ nhánh thông thường không có đảo, điều tiết bằng hệ thống vạch sơn, biển báo và đèn tín hiệu giao thông (nếu cần).

5.3. Khu vực điều chỉnh 03

- Vị trí điều chỉnh: Nút giao đường Trần Phú, khu vực tiếp giáp Khu dân cư Vạn Phúc và Khu đô thị số 2 Cải Đan.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh cao độ thiết kế nút giao từ +19,15m lên +20,80m.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Theo quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 20/10/2021		Sau điều chỉnh		Thay đổi (+/-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích lập quy hoạch	5.090.430	100	5.090.430	100,00	0
I	Đất ngoài dân dụng	909.194	17,86	909.194	17,86	0
1	Đất công nghiệp	415.642	8,17	415.642	8,17	0
2	Đất mặt nước	29.935	0,59	29.935	0,59	0
3	Đất tôn giáo	42.348	0,83	42.348	0,83	0
4	Đất dự trữ phát triển	421.269	8,27	421.269	8,28	0
II	Đất dân dụng	4.181.236	82,14	4.181.236	82,14	0
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	361.178	7,1	325.504	6,39	-35.674
1.1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	161.659		157.208		-4.451
1.2	Đất cơ sở y tế	35.353		4.130		-31.223
1.3	Đất trường học	109.882		109.882		0
1.4	Đất giáo dục chuyên nghiệp, ĐH-CD	54.284		54.284		0
2	Đất cơ quan	33.348	0,66	33.348	0,66	0
3	Đất cây xanh	579.367	11,4	585.286	11,50	5.919
3.1	Đất cây xanh công viên đô thị	281.517		287.436		5.919

3.2	Đất cây xanh thể dục thể thao	35.749		35.749		0
3.3	Đất cây xanh cách ly	262.101		262.101		0
4	Đất nhóm nhà ở	2.271.178	44,6	2.302.841	45,24	31.663
4.1	Đất nhóm nhà ở (hiện trạng)	1.317.008		1.317.008		-
4.2	Đất nhóm nhà ở (phát triển mới)	923.860		923.860		-
4.3	Đất nhà ở xã hội	30.310		61.973		31.663
5	Đất nghĩa trang	221.401	4,35	221.401	4,35	0
6	Đất giao thông đô thị và khu vực	714.764	14	712.856	14,00	-1.908
6.1	Đất giao thông đô thị và khu vực	647.586		646.118		-1.468
6.2	Bãi đỗ xe	67.178		66.738		-440

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.

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 phân khu đã được phê duyệt; các nội dung điều chỉnh cục bộ 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.

6. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, phường Cải Đan, thành phố Sông Công.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Dịch vụ tổng hợp có trách nhiệm cập nhật những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; cung cấp hồ sơ, phối hợp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng HĐND - UBND và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch; triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật.

2. Văn phòng HĐND - UBND phường Sông Công có trách nhiệm niêm yết, công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại trụ sở UBND phường để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện theo quy định của pháp luật; đăng tải công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên Cổng thông tin điện tử của phường.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp 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, XDNN&MT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trung Hòa