

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐIỀM THUY**

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

Số: 1135 /QĐ-UBND

Điềm Thụy, ngày 14 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu tái định xóm Trung xã Điềm Thụy

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐIỀM THUY

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: Số 2535/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2021 về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới Điềm Thụy đến năm 2040; số 292/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2026, 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 2763/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Điềm Thụy về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị và tái định cư xóm Trung thuộc đô thị mới Điềm Thụy, huyện Phú Bình;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 814/Tr-KT ngày 14/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu tái định cư xóm Trung xã Điềm Thụy, với những nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp xóm Trạng và Khu đô thị số 6.
- Phía Đông: Giáp dự án Khu đô thị số 6.
- Phía Nam: Giáp đường tỉnh ĐT.266.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu xóm Trạng và tuyến đường nối từ chợ Hanh vào nhà văn hóa xóm Trạng.

1.2. Quy mô: Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 153.212,5 m² (**15,32ha**).

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm

- Quy hoạch khu tái định cư bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung đô thị mới Diêm Thụy; Khu vực quy hoạch đảm bảo ổn định đời sống cho người dân, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Thiết kế quy hoạch phải được thực hiện theo hệ thống khung về quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các định hướng chính của quy hoạch cấp cao hơn đã được duyệt. Hệ thống khung hạ tầng kỹ thuật gắn kết được với các khu dân cư hiện có và các dự án, quy hoạch tiếp giáp như: Khu đô thị số 6 thuộc đô thị mới Diêm Thụy; Đường tỉnh ĐT.266.

- Tổ chức không gian kiến trúc hài hòa, khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa của Đình làng Trạng, góp phần hình thành khu nhà ở mới phù hợp định hướng phát triển đô thị.

2.2. Mục tiêu

Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo quỹ đất tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho các dự án khu, cụm công nghiệp và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn và các khu vực lân cận.

3. Tính chất: Là một khu nhà ở, khu tái định cư hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với đầy đủ dịch vụ tiện ích đảm bảo nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

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

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 2.010 người.
- Đất nhà ở liền kề khoảng: 30,3 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 2 m²/người.
- Trường giáo dục: 12,19m²/1 cháu.
- Sân chơi: 0,6m²/người.
- Sân luyện tập: 0,6m²/người.
- Đường nhóm nhà ở quy hoạch mới: ≥10,5m
- Cấp nước:

- + Cấp nước sinh hoạt: 130 lít/người/ngày đêm.
- + Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: 2 lít/m² sàn/ngđ
- + Cấp nước Núi tưới cây, vườn hoa: 3 lít/m²-ngđ
- + Cấp Nước rửa đường: 0,4 lít/m²-ngđ
- Cấp điện sinh hoạt:
- + Nhà ở liền kề: 4kW/căn
- + Nhà ở nông thôn: 1000W/người.
- + Cấp điện công cộng, dịch vụ: 30W/m² sàn.
- + Chiếu sáng đường phố: 1 W/m²
- + Chiếu sáng công viên: 0,5W/m²
- Tỷ lệ thu gom nước thải: 100%
- Chất thải rắn: 0,9 Kg/người/ngày đêm.

- Hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định có liên quan hiện hành.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất: Tổng hợp như sau:

Số TT	Nhóm chức năng sử dụng đất/ Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	86.503,8	56,46
1.1	Đất nhà ở liền kề	60.896,9	39,75
1.2	Đất nhà ở nông thôn	25.606,9	16,71
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	7.746,0	5,06
2.1	Đất giáo dục	1.225,0	0,80
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng, sân chơi, sân luyện tập	6.521,0	4,26
3	Đất tín ngưỡng (Đình Trạng)	2.033,8	1,33
4	Đất cây xanh chuyên dụng	1.061,3	0,69
5	Đất bãi đỗ xe	1.001,4	0,65
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.636,4	1,07
7	Đường giao thông	53.229,8	34,74
Tổng cộng:		153.212,5	100

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất

5.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

- Mật độ xây dựng:
 - + Nhà ở liền kề: Tối đa 85 - 90%.
 - + Công trình giáo dục: Tối đa 40%.
 - + Công viên, vườn hoa, công trình thể dục thể thao: Tối đa 5%.
- Tầng cao xây dựng:
 - + Nhà ở liền kề: 1 ÷ 5 tầng.
 - + Công trình giáo dục: 1 ÷ 3 tầng.
 - + Công trình trong sân chơi, công viên, vườn hoa: Tối đa 1 tầng.

5.2.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

- Quy hoạch tuyến đường giao thông trục chính có lộ giới 24m kết nối khu vực dự án kết nối với đường ĐT.266, từ đây bố trí các tuyến đường nhánh kết hợp với các tuyến đường hiện có và tuyến đường kết nối với khu đô thị số 6 phân chia thành các lô đất có chức năng khác nhau theo dạng ô bàn cờ. Tại trung tâm phía Tây khu vực quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng xã hội (cây xanh vườn hoa, giáo dục, thể dục thể thao...) tạo các khoảng không gian mở, đóng vai trò hạt nhân, không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu tái định cư. Khu cây xanh cảnh quan được bố trí xen kẽ trong các dãy nhà và tập trung tại các khu vực trung tâm, nút giao thông, dải cách ly và ven các tuyến đường chính. Các khu cây xanh sử dụng công cộng đóng vai trò là không gian lõi, nơi vui chơi, nghỉ ngơi cho người dân, góp phần cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Quy hoạch đất xây nhà ở bố trí thành các dãy liên tục, quy hoạch thống nhất về chỉ giới xây dựng, tầng cao và hình thức kiến trúc bố trí nằm dàn trải trên toàn bộ khu vực quy hoạch, tiệm cận với tuyến đường giao thông. Công trình tín ngưỡng tâm linh Đình làng Trạng được quy hoạch tôn tạo mở rộng nhằm bảo tồn và phát huy giá trị công trình, đây là nơi sinh hoạt cộng tin ngưỡng tâm linh cho nhân dân khu vực.

5.2.3. Giải pháp thiết kế đô thị:

Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình xác định trong hồ sơ quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông: Bao gồm các trục đường như sau:

- Mặt cắt 1 – 1: Đường tỉnh 266 nằm phía Nam dự án, có quy mô mặt cắt ngang là 53,5m.
- Mặt cắt 2 – 2: Đường nội bộ, có quy mô mặt cắt ngang là 24,0m.
- + Phần đường xe chạy: 12,0m;

+ Hè đường: $6,0\text{m} + 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Mặt cắt 3 – 3: Đường nội bộ, có quy mô mặt cắt ngang là $22,2\text{m}$.

+ Phần đường xe chạy $10,5\text{m}$;

+ Hè đường: $6,0\text{m} + 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Mặt cắt 4 – 4: Đường nội bộ, có quy mô mặt cắt ngang là $15,5\text{m}$.

+ Phần đường xe chạy $7,5\text{m}$;

+ Hè đường: $4,0\text{m} + 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

- Mặt cắt 5-5: Đường nội bộ, có quy mô mặt cắt ngang là $10,5\text{m}$.

+ Phần đường xe chạy rộng $5,5\text{m}$;

+ Hè đường: $2,0\text{m} + 3,0\text{m} = 5,0\text{m}$.

- Mặt cắt 6-6: Đường nội bộ, có quy mô mặt cắt ngang là $9,0\text{m}$.

+ Phần đường xe chạy rộng $9,0\text{m}$;

+ Hè đường: $1,0\text{m} + 1,0\text{m} = 2,0\text{m}$.

5.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: $22,8\text{m}$.

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: $19,0\text{m}$.

- Cao độ nền xây dựng tại các khu vực mới gắn kết với khu vực dân cư hiện hữu đảm bảo thoát nước mặt, chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan chung.

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ $0,15\text{m} - 0,20\text{m}$.

- Thiết kế san nền tại các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực. Độ dốc san nền ($\geq 0,4\%$) đảm bảo thuận lợi thoát nước.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước dưới lòng đường đối với tuyến có lòng đường $7,5\text{m}$, sử dụng ga thu nước trực tiếp 1 bên mép đường và ga thu thăm kết hợp 1 bên mép đường. Đối với tuyến đường có lộ giới rộng 24m và $22,5\text{m}$ xây dựng hệ thống cống thoát nước trên hè đường và ga thu nước trực tiếp 2 bên mép lòng đường.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đầu nối vào hệ thống cống hộp thoát nước của dự án Khu đô thị số 6 đang thi công. Sau khi đầu nối nước mưa được dẫn về mương hiện trạng phía Bắc dự án.

- Thiết kế cống hộp BxH ($2\text{m} \times 2\text{m}$) hoàn trả kênh tiêu nước hiện trạng ở đường tỉnh lộ 266 đảm bảo thoát nước cho lưu vực phía Nam.

- Thiết kế cống hộp BxH ($1\text{m} \times 1\text{m}$) hoàn trả kênh thủy lợi ở phía Tây dự án

- Hệ thống cống thoát nước mưa chủ yếu là cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D300, D600, D800 và cống hộp BxH ($1\text{m} \times 1\text{m}$).

- Độ dốc dọc tuyến công tính toán đảm bảo nước tự chảy. Cống tròn bê tông cốt thép được thiết kế dưới lòng đường, vỉa hè đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh và xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch.

5.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán khoảng: 622,49 m³/ngđ.
 - Nguồn nước sinh hoạt kết hợp với phòng cháy chữa cháy, dự kiến được lấy từ lấy từ hệ thống cấp nước hiện có đi dọc đường tỉnh ĐT.266 từ nhà máy cấp nước sạch Sông Công.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính từ Ø63mm đến Ø110mm dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ nguồn cấp để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy. Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ Ø63mm đầu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối trong khu quy hoạch, tuyến cấp nước dịch vụ được bố trí dọc theo mạng đường quy hoạch đảm bảo cấp nước đến từng khu vực sử dụng nước trong dự án.

- Mạng lưới đường ống phân phối chính Ø110mm; mạng lưới đường ống dịch vụ có đường kính Ø63mm, dùng ống nhựa loại HDPE.

- Các trụ cứu hỏa được đầu nối chung với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 110\text{mm}$ và bố trí gần ngã ba, ngã tư đường. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa trên mạng lưới từ 120m đến 150m/trụ.

5.3.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất tính toán: 3.010 kVA.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện lấy tại đường trung thế 35KV: Tuyến 35kV số 1, lộ 375 (sử dụng dây trần AC) từ trạm biến áp 110KV Gò Đàm đi Phú Bình dọc theo trục đường ĐT 266. Hiện tại, đường dây này đã bảo đảm cấp cho Diêm Thụy và những khu vực lân cận. Thông số kỹ thuật trạm 110KV Gò Đàm (E6.3): tại thành phố Sông Công, công suất 2x63MVA-110/35/22KV, P_{max}= 115 MVA.

- Trạm biến áp 35/0,4KV: Dự kiến xây dựng mới 05 trạm biến áp 35/0,4KV (tổng công suất trạm 3010KVA) đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất cũng như dự phòng cho tương lai.

- Lưới điện trung thế: Các tuyến trung thế dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC 35kV luồn trong ống HDPE chôn dưới đất. Toàn bộ lưới trung thế được tổ chức theo dạng mạch vòng hoặc mạch kép kín vận hành hở. Di dời và hạ ngầm đường dây 35kV hiện hữu đi nối phía nam qua khu quy hoạch theo các trục đường giao thông quy hoạch mới tạo mỹ quan và an toàn.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế sử dụng mạng điện 3 pha 4 dây trung tính nối đất lặp lại. Tủ điện tổng phân phối hạ áp là loại kín, chống nước, có khoá đặt ngoài trời, có thể cố định trên bê tông đặt trên vỉa hè. .

- Lưới điện chiếu sáng: Cáp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong đất ở độ sâu cách mặt đất 0,7m trong phạm vi vỉa hè, cây xanh hoặc dưới bãi cỏ cho trường hợp đèn ở giữa dải phân cách của đường đôi. Các đoạn vỉa hè có chiều rộng hơn 5m thì bố trí đèn chiếu sáng phụ trợ. Đối với những tuyến đường có mặt cắt



ngang lòng đường $\geq 10\text{m}$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10\text{m}$. Khoảng cách đèn trung bình từ 20 - 35m.

5.3.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ đường dây thông tin quy hoạch mới có nguồn từ tổng đài 1 dự kiến 5000 lines trên đường ĐT266 theo định hướng quy hoạch chung.

- Xây dựng tuyến cáp cáp thông tin mới đầu nối vào hệ thống cáp thông tin quy hoạch mới trên đường ĐT266.

- Toàn bộ khu quy hoạch được bố trí 3 tủ cáp chính FDH và 2 trạm thu phát sóng BTS cung cấp thông tin liên lạc cho dự án.

5.3.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải: 344,17 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu ở, các khu công cộng, dịch vụ được thu gom xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn tại từng công trình sau đó được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải của khu quy hoạch dẫn về nhà máy xử lý nước thải quy mô công suất khoảng 400 m³/ngày đêm ở phía Đông khu vực quy hoạch.

- Nước thải sau khi được xử lý sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

5.3.7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt: 2,21 tấn/ngày đêm.

- Giải pháp thu gom, xử lý: Rác thải sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn theo quy định của vực, sau đó được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.

5.3.8. Giải pháp bảo vệ môi trường: Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái theo quy định trong quá trình đầu tư xây dựng và trong suốt quá trình khai thác, vận hành dự án thuộc khu quy hoạch.

5.3.9. Các hạng mục ưu tiên đầu tư: Các hạng mục ưu tiên đầu tư gồm: Giải phòng mặt bằng, các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, môi trường...); các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (cây xanh sử dụng công cộng, trường học...).

Điều 2. Căn cứ quy hoạch được phê duyệt:

- Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị và các ông, bà Trưởng xóm có liên quan tổ chức công bố quy hoạch; tham mưu ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; kiểm tra, đóng dấu thẩm định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

- Phòng Văn hóa - Xã hội tham mưu tuyên truyền, phổ biến và đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của xã.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các ông, bà Trưởng xóm có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *vh*

Nơi nhận: *q*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Trang thông tin điện tử xã;
- Lưu: VT, PKT.

je

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Nguyễn Viết Đài

NGUYỄN VIẾT ĐÀI