

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐIỀM THUY

Số: 114²/QĐ-UBND

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

Điềm Thụy, ngày 15 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết
Dự án Khu nhà ở xã hội 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 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Quốc hội, quy định thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30 năm 6 năm 2025, quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD 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; số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định chi tiết một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2025 của UBND huyện Phú Bình về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Điềm Thụy, huyện Phú Bình;



Theo đề nghị của phòng Kinh tế xã Diêm Thụy tại Tờ trình số 825/TTr-PKT ngày 15/5/2026 và đề nghị của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Phú Bình tại Tờ trình số 31/2026/TTr-PB ngày 11/05/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu nhà ở xã hội Diêm Thụy, với những nội dung chủ yếu như sau:

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

1.1. Phạm vi, ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: Xóm Trạng, xóm Trung 2 và xóm Trung 3, xã Diêm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.

- Ranh giới khu vực quy hoạch giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp nương thủy lợi và đất nông nghiệp.

+ Phía Nam: Giáp đường tỉnh ĐT.266.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có.

1.2. Quy mô:

- Diện tích quy hoạch trước điều chỉnh: 41.864m² (khoảng 4,19ha).

- Diện tích quy hoạch điều chỉnh: 40.284,5m² (khoảng 4,028ha).

- Quy mô dân số: Khoảng 3.100 người.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành và yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch, tính chất

2.1. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan, cụ thể theo quy hoạch chung đô thị mới Diêm Thụy đã được phê duyệt.

- Hình thành khu nhà ở xã hội khang trang, hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phục vụ trực tiếp nhu cầu ở cho lực lượng công an, quân đội, công nhân, người có thu nhập thấp làm việc trên địa bàn xã Diêm Thụy và các khu vực lân cận, góp phần hoàn thành mục tiêu chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Làm cơ sở quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội. Tạo nguồn thu ngân sách nhà nước.

2.2. Tính chất: Khu vực quy hoạch xác định là khu nhà ở xã hội, các công trình dịch vụ, công cộng, cây xanh cảnh quan phục vụ nhu cầu ở cho lực lượng công nhân, chuyên gia, người lao động, người có thu nhập thấp trên địa bàn xã Diêm Thụy và các khu vực lân cận.

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

3.1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:



Tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn có liên quan.

3.2. Những nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh giảm quy mô, ranh giới lập quy hoạch từ 41.864m² xuống 40.284,5m².

- Điều chỉnh tên gọi ô đất quy hoạch chung cư (ký hiệu CC-03) thành tòa chung cư (nhà ở xã hội) ký hiệu (A) cao 16 tầng.

- Điều chỉnh toàn bộ chức năng khu đất quy hoạch nhà ở thương mại (ký hiệu LK-01; LK-02; LK-03), đất thương mại dịch vụ (ký hiệu DVTM) thành đất chung cư (nhà ở xã hội) ký hiệu (B) cao 25 tầng.

- Điều chỉnh chức năng khu đất ở tái định cư (ký hiệu TĐC) và trường mầm non (ký hiệu MN) được duyệt thành đất chung cư (nhà ở xã hội) ký hiệu (C) cao 16 tầng.

- Điều chỉnh tên gọi tòa chung cư (ký hiệu CC-01) được duyệt thành đất chung cư (nhà ở xã hội) ký hiệu (D); điều chỉnh tầng cao từ 09 tầng lên 21 tầng.

- Điều chỉnh toàn bộ chức năng đất nhà ở chung cư (ký hiệu CC-02) được duyệt thành đất trường mầm non (ký hiệu MN) và bãi đỗ xe (ký hiệu P).

- Điều chỉnh ô đất bãi đỗ xe ngoài trời (ký hiệu P) thành ô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu DVTM) và một phần đất cây xanh (ký hiệu CX-2).

- Điều chỉnh quy mô diện tích khu nhà sinh hoạt cộng đồng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và đáp ứng theo dân số quy hoạch.

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc (mật độ xây dựng, số tầng cao, hệ số sử dụng đất,...) nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu tăng dân số và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch 40.284,5m², gồm các khu chức năng sử dụng đất chính như sau: Đất công cộng (dịch vụ thương mại), đất giáo dục (trường mầm non), Đất nhà sinh hoạt cộng đồng; Đất ở (chung cư nhà ở xã hội), đất cây xanh; đất trạm xử lý nước thải, đất giao thông và bãi đỗ xe tập trung.

Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh:

| Số TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-------|------------------------------------|---------|-----------------------------|------------|
| | Tổng diện tích quy hoạch | | 40.284,5 | 100 |
| 1 | Đất công cộng (dịch vụ thương mại) | DVTM | 492,0 | 1,22 |
| 2 | Đất giáo dục (trường mầm non) | MN | 2.061,3 | 5,12 |
| 3 | Đất nhà sinh hoạt cộng đồng | NCD | 1.005,6 | 2,50 |
| 4 | Đất nhà ở xã hội | | 15.866,6 | 39,39 |
| - | Đất nhà chung cư 1 | A | 4.507,8 | 11,20 |
| - | Đất nhà chung cư 2 | B | 3.345,3 | 8,30 |

| Số TT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-------|---------------------------|---------|-----------------------------|-----------|
| - | Đất nhà chung cư 3 | C | 3.767,8 | 9,35 |
| - | Đất nhà chung cư 4 | D | 4.245,7 | 10,54 |
| 5 | Đất cây xanh | CX | 4.690,0 | 11,64 |
| - | Đất cây xanh 1 | CX-01 | 1.069,0 | 2,65 |
| - | Đất cây xanh 2 | CX-02 | 2.513,3 | 6,24 |
| - | Đất cây xanh cách ly | CXCL | 1.107,7 | 2,75 |
| 6 | Đất trạm xử lý nước thải | TXL | 320,0 | 0,79 |
| 7 | Đất giao thông, bãi đỗ xe | | 15.849,0 | 39,34 |
| 7.1 | Đất giao thông | | 15.282,1 | 37,93 |
| 7.2 | Đất bãi đỗ xe | P | 566,9 | 1,41 |

4. Các nội dung chính của đề án quy hoạch

4.1. Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch chi tiết dựa trên các quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành, bố cục tạo thành một tổng thể không gian quy hoạch thống nhất, chặt chẽ và phù hợp với những yêu cầu đặc thù của một khu dân cư mới.

- Khu vực quy hoạch các tòa nhà chung cư bám dọc đường tỉnh ĐT.266 với tầng cao từ 16, 21 và 25 tầng.

- Khu vực cây xanh cảnh quan tập trung được bố trí nằm tại vị trí phía đông khu đất có vai trò tạo cảnh quan kiến trúc và môi trường khu vực quy hoạch; việc quy hoạch công trình dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe gắn liền với khu vực cây xanh cảnh quan làm cho không gian kiến trúc cảnh quan và thân thiện với môi trường.

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu dân cư hiện đại, kết hợp hài hoà giữa các công trình công cộng, khu cây xanh cảnh quan và khu vực xây dựng nhà ở bố trí hài hòa.

4.2. Quy hoạch hạ tầng giao thông:

Mạng lưới đường giao thông trong khu vực quy hoạch tuân thủ quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Diêm Thụy đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ với các dự án lân cận.

* Đường chính đô thị (đường tỉnh ĐT.266): Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ 42m.

* Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 2-2: Quy mô bề rộng chỉ giới 20,5m, trong đó:

+ Lòng đường rộng: 10,5m.

+ Vía hè: 5m x 2 = 10m.

- Mặt cắt 3-3: Quy mô bề rộng chỉ giới 15m, trong đó:
 - + Lòng đường rộng: 7,5m.
 - + Vía hè: $3,75m \times 2 = 7,5m$.
- Mặt cắt 4-4: Quy mô bề rộng chỉ giới 12m, trong đó:
 - + Lòng đường rộng: 7,0m.
 - + Vía hè: $3,0m + 2,0m = 5,0m$.
- Mặt cắt 4'- 4' (đường gom dọc đường tỉnh ĐT.266): Quy mô bề rộng chỉ giới 12m, trong đó:
 - + Lòng đường rộng: 7,5m.
 - + Vía hè: $0,5m + 4,0m = 4,5m$.
- Mặt cắt 5-5: Quy mô bề rộng chỉ giới 14m, trong đó:
 - + Lòng đường rộng: 7,0m.
 - + Vía hè: $3,0m + 4,0m = 7,0m$.

4.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 20,20m.
- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 22,20m.
- Hướng dốc san nền từ phía Bắc xuống Nam và từ phía Tây sang phía Đông của khu vực quy hoạch.
- Cao độ không chế san nền phù hợp đồng bộ với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu vực hiện có.
- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền đáp ứng thoát nước mặt thuận lợi, và có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,05m - 0,2m. Thiết kế san nền 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.

b) Thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước mưa được chia làm hai lưu vực chính:
 - + Lưu vực 1: Lưu vực phía Tây từ có diện tích khoảng 1,45ha. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống D600, D800 dọc các tuyến đường giao thông dẫn về cống D800 nằm trên hè đường tỉnh ĐT.266.
 - + Lưu vực 2: Lưu vực phía Đông có diện tích khoảng 2,58ha. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống D600, D800 dọc các tuyến đường giao thông chính dẫn về cống D800 nằm trên đường ĐT.266 phía Nam dự án và mương hiện trạng phía Đông dự án.

- Dọc theo các trục đường giao thông sẽ bố trí các ga thu nước có đập nắp đan (trung bình 30m/ga).

4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán (bao gồm sinh hoạt và chữa cháy) khoảng: 585m³/ngày đêm.

- Định hướng nguồn cấp nước được đầu nối từ đường ống cấp nước sạch hiện có D200 của nhà máy nước Sông Công đi trên hè đường tỉnh ĐT.266.

- Mạng lưới tuyến ống phân phối sử dụng ống có đường kính D110mm tuyến ống dịch vụ sử dụng ống có đường kính D63. Các tuyến ống cấp nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước cứu hoả, phòng cháy chữa cháy: Các trụ cứu hoả đầu nối với đường ống cấp nước chính trên mạng lưới cấp nước trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, lắp đặt tại các ngã ba, ngã tư đường; khoảng cách trung bình giữa các trụ cứu hoả không quá 150m để thuận tiện cho cấp nước phòng cháy, chữa cháy.

4.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Xử lý nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán khoảng 391,93m³/ngày đêm.

- Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải có công suất khoảng 400m³/ngày đêm nằm ở khu vực phía tây, đảm bảo khoảng cách xây xanh cách ly, thuận tiện cho việc thu, xả nước.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng, mạng lưới thoát nước tự chảy thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt và nước thải dịch vụ đã qua xử lý cục bộ; nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn rồi thải ra nguồn tiếp nhận.

b) Vệ sinh môi trường:

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt ước tính khoảng: 3,35 tấn/ngày đêm.

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà ở chung cư và các công trình công cộng, đường giao thông được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực và được chuyển đến bãi xử lý rác tập trung trong khu vực.

4.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

a) Quy hoạch cấp điện:

- Nhu cầu dùng điện tính toán cho toàn khu khoảng: 6.750kVA.

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 35kV hiện có ở phía Bắc dự án.

- Quy hoạch xây dựng mới 02 trạm biến áp công suất 2x1600kVA và (2000+1600)kVA dự kiến đặt tại khu vực cây xanh CX-01 đảm bảo nhu cầu cấp điện sinh hoạt và công cộng, trạm biến áp dùng loại trạm xây.

- Định hướng xây dựng đường dây 0,4kV sử dụng cáp ngầm đi trong hào cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện.

b) Hệ thống điện chiếu sáng:

- Bố trí các trụ đèn chiếu sáng đường giao thông trên vỉa hè hoặc dải phân cách đường giao thông đảm bảo độ rọi chiếu sáng theo quy định. Khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng trung bình từ 30m - 40m.

- Toàn bộ đèn chiếu sáng dùng bóng đèn Led công suất từ 100 -120W; xây dựng lưới điện chiếu sáng đường cho các công trình sử dụng cáp điện đi ngầm trong hào cáp.

4.7. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao cố định trong phạm vi lập quy hoạch khoảng 1.433 thuê bao. Nguồn cáp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường dây thông tin liên lạc hiện trạng chạy dọc đường ĐT.266 phía Nam khu đất.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của khu vực.

5. Lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh quy mô, ranh giới đáp ứng nhu cầu nguyện vọng của một số hộ dân trong khu vực; tăng hiệu quả đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

- Bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư và nhu cầu mua nhà ở xã hội của nhân dân trên địa bàn xã Diêm Thụy cũng như các khu vực lân cận.

- Cập nhật khớp nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện địa hình thực tế khu vực xung quanh dự án.

6. Quy định quản lý quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định này đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch.

Điều 2. Căn cứ quy hoạch được phê duyệt:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Phú Bình lưu trữ hồ sơ quy hoạch; 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; xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch.

- Phòng Kinh tế có trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu thẩm định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát chủ đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được phê duyệt.

- Phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải nội dung hồ sơ quy hoạch và quyết định phê duyệt quy hoạch trên trang 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, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Phú Bình, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các ông, bà Trưởng xóm có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /...nh

Nơi nhận: 

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



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



Nguyễn Việt Đài