ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KHA SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 139/QĐ-UBND	*Kha Sơn, ngày 26 tháng 02 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KHA SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng 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 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 ban hành QCVN 02:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; 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; 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; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch vùng huyện Phú Bình đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Bình thời kỳ 2021 -2030;

Căn cứ Văn bản số 6694/UBND-CNN&XD ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận điểm đấu nối với đường tỉnh ĐT.261C tại lý trình Km0+139 (bên phải tuyến);

Căn cứ Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 03/8/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Phê duyệt điểm đấu nối và đường QL.37 tại Km96+124 (ngã tư);

Căn cứ Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND huyện Phú Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 52-TB/ĐU ngày 30/9/2025 của Đảng Uỷ xã Kha Sơn về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 13/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên, với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên.

2. Địa điểm, phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch

2.1 Địa điểm quy hoạch: Xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên

2.2 Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có xóm Soi, xã Kha Sơn.

+ Phía Nam: Giáp tỉnh Bắc Ninh.

+ Phía Đông: Giáp kênh Trôi.

+ Phía Tây: Giáp ruộng, khu dân cư hiện có xóm Ca, xã Kha Sơn.

3. Quy mô quy hoạch: Theo Quyết định 4079/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND huyện Phú Bình về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên.

- Diện tích: 29,13ha.

- Quy mô dân số: 3500 người

4. Những nội dung điều chỉnh quy hoạch:

4.1 Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất

a. Khu vực điều chỉnh số 01:

Nội dung: Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Điều chỉnh một phần các ô đất ở mới thành đất giữ nguyên theo hiện trạng.

Nội dung: Điều chỉnh hệ thống đường giao thông và khoảng ngắt cháy lan.

+ Điều chỉnh bổ sung khoảng ngắt cháy lan tại những ô đất chưa đảm bảo khoảng cách.

+ Điều chỉnh tuyến đường giao thông tránh công trình trên đất giữ nguyên theo hiện trạng.

Nội dung: Điều chỉnh chức năng đất trạm cấp nước.

+ Điều chỉnh chức năng ô đất trạm cấp nước thành chức năng đất ở mới.

b. Khu vực điều chỉnh số 02:

Nội dung 1: Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng dọc trục đường QL.37 và tuyến đường phía Bắc (từ cầu Ca đi vào).

Nội dung 2: Điều chỉnh các vị trí đấu nối ra đường QL.37 không đúng theo quy định.

+ Điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ đấu nối trực tiếp với đường QL.37 và chuyển thành đất ở mới, đất giữ nguyên theo hiện trạng và đất thương mại dịch vụ.

Nội dung 3: Điều chỉnh vị trí các ô đất ở phía trong đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh mở rộng diện tích ô đất trường học.

+ Điều chỉnh bổ sung quỹ đất thương mại dịch vụ đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh vị trí khu cây xanh công viên trung tâm.

c. Khu vực điều chỉnh số 03:

Nội dung 1: Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Cập nhật phạm vi đất giữ nguyên theo hiện trạng dọc trục đường QL.37 và tuyến đường phía Bắc (từ cầu Ca đi vào).

Nội dung 2: Điều chỉnh các vị trí đấu nối ra đường QL.37 không đúng theo quy định.

+ Điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ đấu nối trực tiếp với đường QL.37 và chuyển thành đất ở mới, đất giữ nguyên theo hiện trạng và đất thương mại dịch vụ.

Nội dung 3: Điều chỉnh vị trí các ô đất ở phía trong đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh một phần quỹ đất cây xanh thành đất ở mới.

+ Điều chỉnh bổ sung quỹ đất thương mại dịch vụ đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

+ Điều chỉnh ô đất thương mại dịch vụ thành đường giao thông và đất ở mới.

Bảng tổng hợp sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Cơ cấu sử dụng đất				Tăng (+) giảm (-)
		Đã phê duyệt		Sau điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	119.787	41,12	121.913	41,85	+2.126
1.1	Đất giữ nguyên theo hiện trạng	24.920	8,55	44.636	15,32	+19.716
1.2	Đất ở quy hoạch mới	94.867	32,56	77.277	26,53	-17.590
2	Đất công cộng, TMDV, trường học	17.991	6,18	17.810	6,11	-181
3	Đất cây xanh TDTT, cây xanh cảnh quan	23.436	8,04	15.659	5,37	-7.777
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.947	0,67	1.447	0,50	-500
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	128.173	44,00	134.505	46,17	+6.332
*	**Tổng diện tích đất quy hoạch**	**291.334**	**100,00**	**291.334**	**100,00**	**0,00**

4.2. Điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất

Điều chỉnh các thông số, chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất của các lô đất theo bảng sau.

TT	CHỨC NĂNG ĐẤT	Mật độ xây dựng		Tầng cao		Hệ số sử dụng đất	
		Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
		(%)	*(%)*	*(tầng)*	*(tầng)*	*(lần)*	*(lần)*
1	Đất ở mới	70-80	80-90	2-5	2-5	2,63	2,98
2	Đất cây xanh	0	5	0	1	0	0,01
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0	40	0	2	0	0,45
4	Đất bãi đỗ xe	0	5	0	1	0	0,01

5. Các nội dung khác của đồ án quy hoạch

5.1. Một số nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND huyện Phú Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh Thái Nguyên.

5.2. Điều chỉnh một số nội dung của Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Căn cứ vào đồ án quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Kha Sơn chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan, các xóm tổ chức công bố quy hoạch, tuyên truyền phổ biến rộng rãi các nội dung Quyết định và đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng Phòng Văn hoá – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã, các đơn vị tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Thường trực Đảng ủy;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ KHA SƠN T. THÁI NGUYÊN

Nguyễn Đắc Vinh