

Số 88/QĐ-UBND

Tích Lương, ngày 05 tháng 02 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

**Khu đô thị Thái Hưng**

**Mã số thông tin quy hoạch: 192631200001**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG**

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;
- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; 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; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 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 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành

*QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 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 của Bộ Xây dựng 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 số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên);

- Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

Thông báo số Số 307-TB/ĐU ngày 04/02/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ phường Tích Lương về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

- Theo đề nghị tại Tờ trình số 000065/2026/CV-TNGL ngày 5/02/2026 của Công ty Cổ phần TNG Land về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng; Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng số 15/BCKQTĐ- KTHT&ĐT ngày 05/02/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại tờ trình số 130/TTr-KTHT&ĐT ngày 05/02/2026.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng (khu vực thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc) với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng (khu vực thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt bắc), nằm trên địa giới hành chính phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có.

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 18.871m<sup>2</sup>.

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành

## **2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

- Đảm bảo phù hợp Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc; định hướng Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt trên địa bàn phường Tích Lương.

- Làm định hướng phát triển không gian, cơ sở đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhiều tiện ích, thu hút đầu tư từ các nguồn lực đầu tư xã hội, động lực phát triển đô thị; cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Tích Lương; làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án, quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển của phường Tích Lương.

## **3. Tính chất, chức năng, vai trò**

- Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

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

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, dự báo dân số, lao động, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn và các quy định pháp luật khác có liên quan và hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn về đô thị thông minh

## **5. Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

### **5.1 Điều chỉnh nhóm chức năng sử dụng đất**

- Đối với ô đất NOXH-01

+ Giữ nguyên quy mô, ký hiệu ô đất không thay đổi có diện tích 16.174 m<sup>2</sup>

+ Điều chỉnh cục bộ kích thước, hình dạng ô đất, số tầng cao của công trình để phù hợp với bố trí, các chức năng thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc đã được xác định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025.

+ Nhà ở thương mại thấp tầng: Bố trí quỹ đất nhà ở thương mại thấp tầng theo quy định tại mục 4.4 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 và điều 23 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

- Đối với ô đất đất CX-16:

+ Giữ nguyên quy mô, ký hiệu ô đất không thay đổi (CX-16) có diện tích 2.697m<sup>2</sup>.

+ Điều chỉnh hình dạng ô đất CX-16 Phù hợp với điều chỉnh ô đất NOXH-01.

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất quy hoạch sau điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại khu vực dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc**

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao	Tầng hầm
			(m2)	(%)	(%)	(lần)	(Tầng)	(Tầng)
1	<b>NOXH-01</b>	<b>Đất ở</b>	16.174	85,71	36,6	5,2		
1.1		<b>Đất nhà ở xã hội cao tầng</b>	11.758,42	62,31		6,28		
	NOXH-01-CT01	Đất nhà ở xã hội cao tầng 01	5.828,70	30,89	30,3		22	1
	NOXH-01-CT02	Đất nhà ở xã hội cao tầng 02	5.929,72	31,42	30,3		22	1
1.2		<b>Đất ở thương mại thấp tầng</b>	2.936,29	15,56				
	ĐO1	Đất ở thương mại	419,48	2,22	80	2,4	3	-
	ĐO2	Đất ở thương mại	1.036,14	5,49	80	2,4	3	-
	ĐO3	Đất ở thương mại	432	2,29	80	2,4	3	-
	ĐO4	Đất ở thương mại	1.048,67	5,56	80	2,4	3	-
1.3	<b>NOXH-01-SD</b>	<b>Đất dành làm sân, đường nội bộ</b>	1.479,29	7,84	-	-	-	-
2	<b>CX-16</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	2.697	14,29	5	0,050	1	-
<b>Tổng</b>			<b>18.871</b>	<b>100</b>				

### 5.2. Các nội dung hạ tầng kỹ thuật.

Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật ( giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước thải, cung cấp năng lượng...) và thiết kế đô thị được điều chỉnh phù hợp với nội dung điều chỉnh về sử dụng đất và đảm bảo theo chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt.

### 5.3 Các nội dung khác

Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 đã được phê duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Cổ phần TNG Land: Cập nhật những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; cung cấp hồ sơ, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm Dịch vụ Tổng hợp, Văn phòng HĐND&UBND phường Tích Lương và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch; triển khai các bước tiếp theo của dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc theo đúng quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Văn phòng HĐND&UBND phường Tích Lương: Niêm yết công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Trụ sở UBND phường để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật; đăng tải công khai 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 ban hành.

Chánh văn phòng HĐND&UBND phường, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa – Xã hội; Trung tâm Dịch vụ tổng hợp; Công ty Cổ phần TNG Land và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực Đảng ủy; (Báo cáo)
- Thường trực HĐND phường; (Báo cáo)
- Công ty Cổ phần TNG Land;
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT (Hòa).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Thị Minh Thu**