

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập)**

Mã số thông tin quy hoạch:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG

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 và
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 các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng
6 năm 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 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 tháng 01 năm
2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;*

*Căn cứ Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20 tháng 12 năm 2016 của
Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố
Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng 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 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ
sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;*

*Căn cứ Kết luận số 533-KL/TU ngày 27 tháng 8 năm 2026 của
Ban Thường vụ Tỉnh ủy Thái Nguyên về việc rà soát, sắp xếp, quản lý, sử dụng
các cơ sở nhà, đất;*

*Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2023 của
UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên;*

Căn cứ Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phương án sắp xếp trụ sở làm việc khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 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 1108/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND phường Phan Đình Phùng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập);

Căn cứ Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 (khu vực thuộc địa giới phường Phan Đình Phùng);

Căn cứ Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chuyển, giao gắn với chuyển đổi công năng sử dụng tài sản công là cơ sở nhà, đất thuộc UBND phường Phan Đình Phùng;

Căn cứ Văn bản số 861/UBND-CNN&XD ngày 26 tháng 01 năm 2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực thuộc trung tâm thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập);

Căn cứ Thông báo số 291/TB-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 9000/SXD-QHKT ngày 28 tháng 9 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với hồ sơ Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án phường tại Tờ trình số 285/TTr-BQLDA ngày 30 tháng 9 năm 2026 và Báo cáo kết quả thẩm định số 52/BC-XDNN&MT ngày 29 tháng 9 năm 2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập).

2. Phạm vi, quy mô và thời hạn quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu tổng thể giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Trung Vương đã được phê duyệt, diện tích khoảng 100,09 ha.
- Phạm vi điều chỉnh cục bộ gồm 05 khu vực tại các ô phố TV-04, TV-05, TV-08, TV-13, TV-17 và phần đất tiếp giáp TV-21; tổng quy mô các khu vực điều chỉnh khoảng 4,43 ha. Ranh giới, diện tích cụ thể được xác định theo hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ được phê duyệt kèm theo Quyết định này.
- Quy mô dân số hiện hành khoảng 14.796 người; sau điều chỉnh tăng tối đa khoảng 3.080 người, quy mô dân số toàn khu tối đa khoảng 17.876 người.
- Thời hạn quy hoạch giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 19/12/2023.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh

- Cụ thể hóa các nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 30/8/2026; đồng thời đáp ứng yêu cầu sắp xếp, bố trí trụ sở, quản lý tài sản công và tổ chức lại các quỹ đất tại khu vực trung tâm đô thị.
- Tổ chức lại hợp lý chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng; bổ sung quỹ đất cơ quan, trụ sở, cây xanh, bãi đỗ xe, không gian ngầm và đất tôn giáo, tín ngưỡng; bố trí lại quỹ đất giáo dục mầm non phù hợp với nhu cầu phục vụ.
- Không làm thay đổi phạm vi ranh giới, tính chất chủ yếu và các định hướng lớn của Quy hoạch phân khu; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ, kiểm soát quy mô dân số, cường độ xây dựng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ

4.1. Khu vực Trụ sở các cơ quan tỉnh Thái Nguyên tại TV-17 và phần đất tiếp giáp TV-21.

- Điều chỉnh khoảng 0,93 ha gồm xấp xỉ 0,27 ha đất nhóm nhà ở, 0,25 ha đất cây xanh sử dụng công cộng và 0,41 ha đất giao thông thành đất cơ quan, trụ sở; hình thành phần mở rộng ký hiệu CQ-05A.

- Giữ nguyên chức năng đất cơ quan, trụ sở đối với ô CQ-04 khoảng 1,37 ha và ô CQ-05 khoảng 0,11 ha; tổ chức liên hoàn với CQ-05A, hình thành khu Trụ sở các cơ quan tỉnh có tổng quy mô khoảng 2,41 ha.

- Ô CQ-05A có tầng cao tối đa 20 tầng; bổ sung định hướng tổ chức không gian ngầm phục vụ bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và các chức năng phụ trợ phù hợp. Nội dung điều chỉnh không làm phát sinh dân số cư trú. Các chỉ tiêu cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi và tổ chức công trình được xác định tại bước quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc dự án đầu tư, bảo đảm không vượt chỉ tiêu khống chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Khu vực Nhà thi đấu thể dục thể thao tỉnh Thái Nguyên và ô đất dịch vụ liền kề tại TV-04.

- Điều chỉnh hai ô đất DV-06 và DV-03 từ đất khu dịch vụ sang đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ công cộng; ký hiệu sau điều chỉnh lần lượt là HH-06 và HH-03, tổng diện tích khoảng 18.721,5 m² (khoảng 1,87 ha).

- Hai ô HH-06 và HH-03 áp dụng chung các chỉ tiêu khống chế của toàn khu: dân số tối đa 3.060 người; tầng cao tối đa 45 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 12,0 lần; tỷ lệ diện tích sàn nhà ở tối đa 80%, diện tích sàn công cộng - dịch vụ đô thị tối thiểu 20%; diện tích cây xanh toàn khu không thấp hơn khoảng 3.750 m². Không phân bổ riêng dân số và cường độ xây dựng cho từng ô HH-06, HH-03 tại cấp Quy hoạch phân khu; việc phân bổ cụ thể được xác định tại bước quy hoạch chi tiết trong giới hạn các chỉ tiêu nêu trên.

- Bổ sung định hướng tổ chức không gian ngầm tối đa 02 tầng tại các vị trí phù hợp, ưu tiên bố trí bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và các chức năng phụ trợ. Cơ cấu diện tích sàn, giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh và hạ tầng xã hội được cụ thể hóa tại bước quy hoạch chi tiết trong giới hạn các chỉ tiêu khống chế của Quy hoạch phân khu.

4.3. Khu vực Đình Hùng Vương và quỹ đất Trường Mầm non Trưng Vương tại TV-08.

- Tổ chức lại cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi khoảng 0,69 ha; sau điều chỉnh hình thành ô đất cơ quan, trụ sở CQ-03 khoảng 0,24 ha; hình thành mới ô đất tôn giáo, tín ngưỡng TG-03A khoảng 0,23 ha; điều chỉnh ranh giới ô đất cây xanh sử dụng công cộng CX-14 còn khoảng 0,21 ha. Ranh giới và diện tích cụ thể của từng ô đất thực hiện theo bản vẽ được phê duyệt.

- Ô đất tôn giáo, tín ngưỡng TG-03 hiện hữu tiếp tục giữ nguyên chức năng; ô TG-03A được tổ chức liền kề để bổ sung quỹ đất mở rộng, chỉnh trang không gian Đình Hùng Vương, đồng bộ với cây xanh công cộng, đường tiếp cận và cảnh quan chung.

- Quỹ đất giáo dục mầm non được bố trí lại tại các vị trí phù hợp thuộc trên địa bàn phường, bảo đảm quy mô phục vụ, bán kính tiếp cận, giao thông đón trả trẻ và các điều kiện hạ tầng theo quy định. Bổ sung định hướng tổ chức không gian ngầm tại các vị trí phù hợp; nội dung điều chỉnh không làm phát sinh dân số cư trú.

4.4. Khu vực trụ sở Báo và Phát thanh, Truyền hình Thái Nguyên tại TV-05.

- Điều chỉnh khoảng 0,53 ha đất cơ quan, trụ sở CQ-10 thành đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở kết hợp bãi đỗ xe, cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung tại vị trí số 05 - HC1.

- Không gian trên mặt đất ưu tiên cây xanh công cộng, sân vườn, đường đi bộ và không gian mở; bãi đỗ xe ưu tiên bố trí trong không gian ngầm, hoặc bãi đỗ xe trên cao. Bổ sung định hướng tổ chức không gian ngầm và hạ tầng kỹ thuật phụ trợ; quy mô, công suất, số tầng ngầm, lối vào, ra và giải pháp kỹ thuật cụ thể được xác định tại bước quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc dự án đầu tư.

- Khu vực điều chỉnh không làm phát sinh dân số cư trú; việc tổ chức bãi đỗ xe, giao thông tiếp cận, thoát nước, chống ngập, thông gió, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải bảo đảm an toàn và không làm ảnh hưởng đến chức năng cây xanh công cộng chủ đạo trên mặt đất.

4.5. Khu vực Trụ sở Sở Xây dựng tỉnh cũ, Trụ sở Bảo hiểm xã hội tỉnh và Nhà khách UBND tỉnh cũ tại TV-13.

- Tổ chức lại ranh giới giữa đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ HH-03 và đất khu dịch vụ DV-07 trong phạm vi khoảng 0,41 ha theo diện tích 03 cơ sở nhà, đất; tiếp tục duy trì hai chức năng sử dụng đất đã được xác lập, không bổ sung loại chức năng sử dụng đất mới. Ranh giới và diện tích cụ thể của từng ô đất thực hiện theo bản vẽ được phê duyệt.

- Đối với khu đất Nhà khách UBND tỉnh cũ, tổ chức chức năng sử dụng đất phù hợp với phương án xử lý để bố trí công trình dịch vụ tài chính - ngân hàng và các công trình phụ trợ; đối với khu đất Trụ sở Sở Xây dựng tỉnh cũ và Trụ sở Bảo hiểm xã hội tỉnh, tổ chức chức năng hỗn hợp, dịch vụ phù hợp với phương án giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giữ tầng cao tối đa 30 tầng; điều chỉnh quy mô dân số tối đa từ khoảng 270 người lên 290 người; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần theo chỉ tiêu chung của ô phố TV-13. Các chỉ tiêu cụ thể của từng lô đất được xác định tại bước quy hoạch chi tiết phù hợp với cơ cấu chức năng và phương án xử lý tài sản công.

5. Nội dung được giữ nguyên và hiệu lực của hồ sơ kèm theo

- Các nội dung không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ tại Quyết định này tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 19/12/2023, Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 và hồ sơ Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Các nội dung, chỉ tiêu tại khoản 4 Điều này thay thế nội dung tương ứng trong hồ sơ quy hoạch, Quy định quản lý theo quy hoạch và các hồ sơ điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt trước đây.

- Thuyết minh, bản vẽ, bảng thống kê sử dụng đất, Quy định quản lý theo quy hoạch và các tài liệu trong hồ sơ Điều chỉnh cục bộ (lần 2) được phê duyệt kèm theo là bộ phận không tách rời của Quyết định này.

Điều 2. Yêu cầu quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và cơ quan thẩm định có trách nhiệm rà soát, bảo đảm thống nhất giữa Quyết định, hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo quy hoạch trước khi đóng dấu xác nhận hồ sơ.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023, QCVN 07:2023/BXD, các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và quy định pháp luật có liên quan.

3. Đối với khu TV-04, khi lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư phải đánh giá đầy đủ tác động giao thông; xác định lối vào, ra, bãi đỗ xe, khả năng đầu nổi và công suất cấp nước, thoát nước, cấp điện; bố trí cơ sở mầm non phục vụ dân số phát sinh; tổ chức cây xanh, không gian mở, phòng cháy, chữa cháy và giải pháp chống ngập tương ứng.

4. Đối với khu TV-08, việc chuyển đổi chức năng ô GD-03 phải được triển khai đồng bộ với phương án bố trí lại cơ sở mầm non; việc quản lý, sử dụng ô CQ-03 thực hiện theo phương án sắp xếp, xử lý tài sản công; việc mở rộng Đình Hùng Vương phải tuân thủ pháp luật về di sản văn hóa, tín ngưỡng, đất đai, xây dựng và các quy định có liên quan.

5. Đối với khu TV-05, cây xanh sử dụng công cộng và không gian mở là chức năng chủ đạo trên mặt đất; bãi đỗ xe và các hạng mục kỹ thuật ưu tiên bố trí ngầm. Đối với khu TV-13, việc khai thác, giao đất, cho thuê đất, xử lý tài sản

công và đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đúng phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định pháp luật.

6. Ranh giới, diện tích các ô đất, lô đất thể hiện trong hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 là cơ sở quản lý và lập quy hoạch chi tiết. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, ranh giới và diện tích được chuẩn xác trên cơ sở bản đồ địa hình đo đạc ở tỷ lệ phù hợp, hồ sơ địa chính, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu pháp lý có liên quan.

Điều 3. Kế hoạch thực hiện

1. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày Quyết định này được ban hành, tổ chức công bố, công khai toàn bộ nội dung Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch phân khu theo quy định.

2. Hoàn thiện việc kiểm tra, đóng dấu xác nhận hồ sơ; cập nhật đầy đủ nội dung điều chỉnh vào hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt, Quy định quản lý theo quy hoạch và cơ sở dữ liệu quy hoạch theo quy định.

3. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt, tổ chức lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, chuẩn bị dự án đầu tư và triển khai xây dựng theo quy định; các hạng mục hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cần thiết phải được đầu tư trước hoặc đồng thời với quá trình triển khai dự án.

4. Tổ chức thực hiện phương án sắp xếp, xử lý cơ sở nhà, đất; thủ tục giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản công và các thủ tục đầu tư có liên quan sau khi quy hoạch được phê duyệt, bảo đảm đúng trình tự và quy định pháp luật.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định; kiểm tra, đóng dấu xác nhận và lưu trữ hồ sơ; tham mưu UBND phường quản lý, cung cấp thông tin, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch; tổng hợp khó khăn, vướng mắc, báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định.

2. Ban Quản lý dự án phường chủ trì, phối hợp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai, bàn giao, cập nhật hồ sơ và cơ sở dữ liệu; tổ chức lập quy hoạch chi tiết, chuẩn bị đầu tư và triển khai các dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

3. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp tổ chức thực hiện; quản lý, sử dụng đất, đầu tư xây dựng và khai thác công trình đúng quy hoạch, đúng mục đích và đúng quy định của pháp luật.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.
2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường; Giám đốc Ban Quản lý dự án phường; Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy phường (b/c);
- Thường trực HĐND phường (b/c);
- Lãnh đạo UBND phường;
- Như Điều 5;
- Lưu: VT, XDNN&MT.

[Signature]

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

HÓ CHỦ TỊCH



Dạng Quang Ngọc