

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐIỀM THỤY**

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

Số: 2164/QĐ-UBND

Điềm Thụy, ngày 17 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái
Seoul Park City Thái Nguyên thuộc đô thị mới ĐIỀM THỤY**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐIỀM THỤY

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị Quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 14/7/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc giao Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và hằng năm của ngân sách cấp huyện;

Căn cứ ý kiến góp ý của các sở, ngành; Số 1006 /SVHTTDL-KHTC ngày 21/8/2025; Số 739/BCH-TM ngày 27/8/2025 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Thái Nguyên; Số 1289/SNNMT-QLĐĐ ngày 20/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Số 566 /STP-XDVB ngày 12/8/2025 của Sở Tư Pháp; Số 900/SCT-CNTH ngày 14/8/2025 của Sở Công thương; Số 1030/SXD-QHKT ngày 11/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo số 41/TB-HU ngày 3 tháng 9 năm 2025 của Thường trực Đảng ủy về nội dung phiên họp tuần thứ 10 ngày 3 tháng 9 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2025 của UBND xã ĐIỀM THỤY về việc phê duyệt điều chỉnh địa điểm xây dựng, tên chủ đầu tư một số dự án quy hoạch trên địa bàn xã;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 732/TTr-PKT ngày 17 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Seoul Park City Thái Nguyên thuộc đô thị mới Diềm Thụy, với những nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Seoul Park City Thái Nguyên thuộc đô thị mới Diềm Thụy.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xóm Trung 2, xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.

Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp dự án Khu dân cư sinh thái Diềm Thụy (giai đoạn 1) và khu vực Núi Hanh;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;

- Phía Đông giáp: Tuyến đường nối ĐT.261- ĐT.266.

- Phía Tây giáp: Khu công nghiệp Diềm Thụy (phần diện tích 180ha).

3. Quy mô lập quy hoạch

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 25,76 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 3.500 người.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị mới Diềm Thụy được phê duyệt.

- Hình thành khu nhà ở, khu đô thị mới sinh thái, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và hiện đại, gắn liền khu vực hiện hữu, khai thác lợi thế cảnh quan thiên nhiên khu vực núi Hanh

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở của dân cư trên địa bàn xã Diềm Thụy và khu vực lân cận.

5. Các khu chức năng, đất xây dựng nhà ở, công trình công cộng dự kiến quy hoạch

- Đất nhà ở (Đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự).

- Đất công trình công cộng và hạ tầng xã hội (Thương mại, dịch vụ, văn hóa, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao...).

- Đất đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cách ly và các khu chức năng khác...

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong khu vực quy hoạch

Áp dụng và vận dụng các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01/2021: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định có liên quan.

Các chỉ tiêu dự kiến áp dụng cụ thể như sau:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

Số TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu dự kiến áp dụng
1.1	Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu vực		
	Đất đơn vị ở	m ² /người	28-45
	Đất cây xanh – mặt nước, TDDT đơn vị ở	m ² /người	≥ 2
	Đất giao thông (chưa kể giao thông tĩnh)	%	≥ 18
1.2	Tầng cao xây dựng		
	Nhà ở liên kế, nhà phố thương mại, dân cư hiện trạng	Tầng	≤ 5
	Nhà ở biệt thự	Tầng	3-4
	Công trình công cộng, trường học	Tầng	≤ 5
	Công trình TMDV	Tầng	
1.3	Mật độ xây dựng		
	Mật độ xây dựng gộp cho đất đơn vị ở	%	≤ 60
	Nhà ở thấp tầng	%	60 – 100
	Công trình công cộng và trường học	%	≤ 40
	Công trình TMDV	%	30-80
	Công viên, cây xanh	%	≤ 5

b) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Số TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2.1	Giáo dục (Trường mầm non)	cháu/1000 dân	50
		m ² đất/chỗ học	12
2.2	Văn hóa – thể dục thể thao	công trình/đv ở	1
+	Sân chơi nhóm nhà, bán kính 300m (đơn vị ở)	m ² /người	0,5
+	Sân tập luyện (đơn vị ở)	m ² /người	0,5
		ha/công trình	0,3
2.3	Công trình thương mại		
+	Chợ, trung tâm thương mại	công trình/đv ở	1
		m ² /công trình	2000

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Số TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Giao thông		
	Bãi đỗ xe	2,5	m ² /người
	Chiều rộng 1 làn xe cấp khu vực	>3,5	m
	Chiều rộng 1 làn xe nhóm nhà ở	>3,0	m
	Chiều rộng làn đi bộ	>0,75	m

2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt đô thị(Q1)	≥ 80	Lít/người/ ngàyđêm
	Cấp nước trường mầm non(Q2)	≥ 75	Lít/cháu/ ngàyđêm
	Cấp nước công cộng, dịch vụ(Q3)	2	Lít/m ² sàn/ ngàyđêm
	Nước tưới hoa, công viên(Q4)	≥ 3	Lít/m ² /ngàyđêm
	Nước rửa đường(Q5)	$\geq 0,4$	Lít/m ² sàn/ngàyđêm
	Nước thất thoát, rò rỉ	$\leq 15\%$ (Q1+Q2+Q3+ Q4+Q5)	Lít/m ² /ngàyđêm
	Nước chữa cháy (tính toán 1 đám cháy đồng thời)	> 10	l/s
3	Cấp điện		
	Cấp điện sinh hoạt	330	W/người
	Thương mại dịch vụ, công cộng	20-30	W/m ² sàn
	Nhà trẻ, mẫu giáo	0,15-0,2	KW/ cháu
4	Chiếu sáng công cộng		
	Chiếu sáng đường phố	1	W/m ²
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	0,5	W/m ²
5	Nước thải sinh hoạt:	100% chỉ tiêu cấp nước tương ứng	
6	Chất thải rắn sinh hoạt	0,9	Kg/người-ngày.

(Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật sẽ được xác định, tính toán trong đồ án quy hoạch chi tiết căn cứ trên cơ sở hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và định hướng các hạng mục dự kiến quy hoạch, có xét đến các tính chất đặc thù của khu vực và tuân thủ các định hướng quy hoạch cấp độ cao hơn).

7. Các yêu cầu trong quá trình lập quy hoạch

a) Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát đánh giá hiện trạng:

- Xác định đặc điểm về: Khí hậu, địa hình, địa chất, thủy văn; khả năng khai thác sử dụng tài nguyên thiên nhiên, các yếu tố cảnh quan tự nhiên, hệ thống cây xanh, mặt nước... Đánh giá tác động của biến đổi khí hậu.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng đất đai, dân số - lao động, cơ sở kinh tế kỹ thuật, hình thái không gian, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường trong bối cảnh biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và không gian cảnh quan: Thống kê hiện trạng sử dụng đất và đánh giá về chỉ tiêu đất đai hiện trạng khu vực lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng đất và các vấn đề tồn tại về sử dụng đất, cảnh quan không gian cần giải quyết để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tới.

- Đánh giá tổng hợp hiện trạng, nhận diện các vấn đề tồn tại về khai thác, sử dụng đất, lựa chọn quỹ đất phát triển; xác định các thế mạnh cần khai thác làm cơ sở hướng tới mục tiêu phát triển nhanh và bền vững.

b) Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu:

- Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình: Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/500 được biên tập, cập nhật, kết hợp đo vẽ mới, bổ sung phục vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Tài liệu về điều kiện tự nhiên: Thu thập các tài liệu điều tra và đánh giá về điều kiện tự nhiên, trong đó trọng tâm là điều kiện địa hình, cảnh quan đặc trưng.

- Tài liệu về hiện trạng phát triển: Các tài liệu về tình hình kinh tế - xã hội, tình hình tăng trưởng dân số, cơ cấu lao động; Các bản đồ, số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất đai; Các tài liệu hình ảnh về kiến trúc cảnh quan; Các tài liệu, số liệu thống kê về thực trạng đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Niên giám thống kê huyện Đầm Hà gần đây.

- Các dự báo, định hướng ngành và địa bàn, khớp nối và tích hợp các quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch phát triển ngành có liên quan; các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

c) Yêu cầu cơ sở dữ liệu hiện trạng: Bản đồ khảo sát địa hình, bản đồ địa chính xã Diêm Thụy và các tài liệu có liên quan khác.

d) Yêu cầu và nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc trong khu vực lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch:

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

- Khớp nối quy hoạch với khu dân cư hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô, diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất với từng lô đất (hình thành bởi các cấp đường nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ, vị trí, quy mô công trình ngầm. Đề xuất giải pháp không gian kiến trúc cảnh quan theo định hướng hiện đại, đồng bộ, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật hiện hành;

- Các chỉ tiêu về hạ tầng: Bố trí vị trí, quy mô diện tích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo theo yêu cầu sử dụng và quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

e) Yêu cầu về quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực dự án với cảnh quan thiên nhiên và khu vực lân cận, tạo được các điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn và trên các tuyến đường chính trong khu vực. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi với thiên nhiên:

- Bố cục tổng mặt bằng cần phù hợp với định hướng quy hoạch khu vực, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan với hình thái kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên và cảnh quan khu vực xung quanh và phù hợp với đồ án quy hoạch cấp trên.

- Tôn trọng, phát huy tốt nhất các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên cũng như môi trường nhân tạo.

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu, thích nghi với môi trường đô thị tạo ra các khu vực có nhiều tầng, tán để che mát cũng như hạn chế tác động biến đổi khí hậu.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc nhỏ, các tiểu cảnh phải hài hòa với hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và phù hợp với không gian chung.

- Hệ thống giao thông nội bộ tổ chức gắn kết chặt chẽ với mạng lưới đường giao thông chung của khu vực.

- Khớp nối quy hoạch với các dự án đầu tư đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo nhu cầu của dự án theo đúng định hướng quy hoạch chung được duyệt. Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

f) Kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình.

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Tổ chức hệ thống cây xanh mặt nước, xác định chủng loại tùy theo từng tính chất, vị trí, địa hình tự nhiên.

g) Yêu cầu quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo nhu cầu của dự án đồng thời đáp ứng nhu cầu của các khu vực lân cận theo đúng định hướng quy hoạch vùng được duyệt. Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường và đảm bảo đầu nối hợp lý với mạng lưới giao thông chung khu vực.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Vị trí nhà máy; các trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị được bố trí hợp lý, tăng thêm giá trị thẩm mỹ và đảm bảo công tác an ninh trật tự cho dự án và khu vực lân cận. Nghiên cứu hạ ngầm các tuyến điện theo quy định.

- Về chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước thải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, quy định hiện hành và phù hợp với quy hoạch chung khu vực. Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

g) Các yêu cầu khác

- Kinh tế xây dựng: Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất; Xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới thiết kế.

- Các dự án chiến lược và lộ trình thực hiện: Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn triển khai đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn.

- Đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

- Đề xuất quy định quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

8. Thành phần, số lượng hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại 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.

9. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Điem Thụy;

- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xã Điem Thụy.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế xã Điem Thụy.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định hiện hành (sau khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt).

Điều 2. Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, Phòng Kinh tế xã chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị và các xóm có liên quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết dự án theo đúng quy định và kế hoạch đề ra.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, PKT.

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



Nguyễn Viết Đài

