

Số: 3999 /UBND-XDNN&MT

P. Phan Đình Phùng, ngày 05 tháng 8 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch
tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng
trụ sở làm việc Ngân hàng Phát triển
Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

Kính gửi: Ngân hàng Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thái Nguyên

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;
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 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và
Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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;
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 01/7/2025;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày
19/5/2021 ban hành Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD
ngày 29/12/2023 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống các
công trình hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc 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 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số
16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 21/9/2024 của UBND tỉnh
Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường
Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 6889/UBND-CNNXD ngày 21/11/2024 của UBND
tỉnh Thái Nguyên về việc Vị trí trụ sở làm việc cho Chi nhánh Ngân hàng
Phát triển khu vực Bắc Kạn – Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 366/QĐ-NHPT ngày 24/7/2025 của Hội đồng quản trị Ngân hàng Phát triển về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng trụ sở làm việc Chi nhánh Ngân hàng Phát triển Khu vực Bắc Kạn - Thái Nguyên;

Xét đề nghị tại Văn bản số 219/XDNN&MT-QHKT ngày 03/8/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường và Văn bản số 263/CV-VDB.TNG-TH ngày 15/7/2026 của Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

UBND phường Phan Đình Phùng chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Vị trí lập quy hoạch thuộc tổ 4, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.

- Phạm vi lập quy hoạch:

- + Phía Đông: Giáp đường Phan Bội Châu;
- + Phía Tây: Giáp đường giao thông hiện trạng;
- + Phía Nam: Giáp đường giao thông hiện trạng;
- + Phía Bắc: Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám;

- Quy mô diện tích: 1.066,06 m².

2. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu trụ sở làm việc được nghiên cứu bảo đảm tính khoa học, đồng bộ; tuân thủ định hướng của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, đồng thời phù hợp với điều kiện hiện trạng và đặc điểm không gian kiến trúc của khu vực.

- Công trình được tổ chức với hình khối kiến trúc hài hòa, khối nhà chính bố trí hướng về trục đường Cách Mạng Tháng Tám, bảo đảm khoảng lùi xây dựng theo quy định. Hệ thống giao thông nội bộ được bố trí hợp lý, đáp ứng yêu cầu tiếp cận, vận hành và phòng cháy, chữa cháy. Công trình sau khi hoàn thành góp phần hoàn thiện cảnh quan, tạo điểm nhấn kiến trúc và nâng cao chất lượng không gian đô thị trung tâm tỉnh Thái Nguyên.

3. Bố trí tổng mặt bằng các công trình:

Tổng mặt bằng khu đất được tổ chức hợp lý, bảo đảm khai thác hiệu quả quỹ đất, ưu tiên bố trí không gian mở và hệ thống cây xanh tập trung. Khối nhà làm việc được bố trí tại vị trí trung tâm khu đất, tạo điểm nhấn kiến trúc chủ đạo, đồng thời bảo đảm hiệu quả đầu tư, công năng sử dụng và chất lượng

môi trường làm việc. Không gian ngầm được bố trí các chức năng đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ; phạm vi xây dựng tầng ngầm thực hiện theo hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận, bảo đảm nằm trong ranh giới sử dụng đất hợp pháp, không ảnh hưởng đến công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình lân cận, đồng thời tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

4. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất xây dựng công trình:

- Chức năng sử dụng đất: Đất công trình dịch vụ.
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 51,6%.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,5 lần.
 - + Số tầng cao: 11 tầng và 1 tum (tầng tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái).
 - + Số tầng hầm: 01 tầng.
 - + Khoảng lùi công trình: 06 m đối với đường Cách mạng tháng Tám và đường Phan Bội Châu.
 - + Khoảng lùi công trình tuân thủ quy định tại mục 2.6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
 - + Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định tại mục 2.6.3 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Các chỉ tiêu tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD; Quy chuẩn Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành khác.

5. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch:

- Quy hoạch san nền: Căn cứ vào cao độ xung quanh và độ dốc nền hiện trạng chung của khu vực xây dựng, xác định cao độ san nền nhỏ nhất +28,10m; Cao độ san nền lớn nhất +28,20m; Hướng dốc san nền chủ yếu dốc theo hướng dốc từ Tây sang Đông. Đảm bảo vượt nổi đồng bộ với cao độ hạ tầng hiện trạng, đáp ứng yêu cầu thoát nước mặt tự chảy và an toàn giao thông.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy; sử dụng cống BTCT thu gom về hố ga kết nối với mạng lưới thoát nước mưa hiện có trên đường Cách Mạng Tháng Tám ở phía Đông Bắc.

- Quy hoạch giao thông: Tổ chức giao thông đảm bảo lưu thông nhanh chóng, tiện lợi, và an toàn giữa các khu chức năng của dự án và các khu lân cận. Đường nội bộ bố trí theo mặt bằng công trình đảm bảo thuận tiện cho việc kết nối các hạng mục công trình.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt thu gom về bể tự hoại rồi thoát ra hệ thống thoát nước thải hiện trạng trên đường Cách Mạng Tháng Tám. Mạng lưới thoát nước thải được bơm từ bể tự hoại dưới tầng hầm lên cốt sân và tự chảy về hệ thống cống đã có.

+ Vệ sinh môi trường: Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ khu vực quy hoạch được phân loại, thu gom vào điểm thu gom nội bộ của trụ sở và được chuyển khu vực xử lý tập trung theo quy định.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước, phòng cháy chữa cháy: Nguồn cấp lấy nước từ đường ống D110 trên đường Cách Mạng Tháng Tám để cấp cho sinh hoạt và phòng cháy. Mạng lưới đường ống cấp nước mạng vòng khép kín, sử dụng đường ống HDPE. Hệ thống PCCC tuân thủ quy chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện, hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn điện từ đường dây trên đường Cách Mạng Tháng Tám. Xây dựng 01 trạm biến áp 750kVA phục vụ cho dự án.

+ Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động được cấp từ tổng đài của các nhà cung cấp dịch vụ tới khu vực quy hoạch.

- Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch đồng bộ, tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

6. Tổ chức thực hiện:

- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng theo nội dung được chấp thuận; gửi Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường kiểm tra, đóng dấu xác nhận theo quy định; tổ chức thực hiện dự án đúng ranh giới, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch và các yêu cầu tại Văn bản này. Trường hợp

điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trước khi thực hiện.

- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên chủ trì, phối hợp với UBND phường Phan Đình Phùng tổ chức công bố, công khai hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận theo quy định tại Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; hoàn thành chậm nhất trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành Văn bản này.

- Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng gồm thuyết minh, bản vẽ và các tài liệu kèm theo sau khi được đóng dấu xác nhận là bộ phận không tách rời của Văn bản này; được lưu trữ, quản lý và cung cấp thông tin theo quy định.

Trên đây là nội dung chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên, đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam - chi nhánh Thái Nguyên tổ chức triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật./. *phn*

Nơi nhận:

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



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đặng Quang Ngọc

