

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ VÔ TRANH**

Số: 562/QĐ-UBND

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

Vô Tranh, ngày 31 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Cầu Bình, xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ VÔ TRANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;
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; 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 32/2024/NĐ-CP, ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp;
Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; 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;
Căn cứ Quyết định số 242/QĐ-UBND, ngày 12/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập cụm công nghiệp Cầu Bình, xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên.
Căn cứ Quyết định số 1304/QĐ-UBND, ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
Căn cứ các Công văn: số 1170/PCTN-KT, ngày 08/9/2025 của Công ty Điện lực Thái Nguyên - Chi nhánh tổng công ty điện lực Miền Bắc; số 803/SKHCV-BCVT, ngày 08/9/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ; số 869/SĐTTG-CTDT,

ngày 08/9/2025; số 1932/SNNMT-QLĐĐ, ngày 09/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; số 1396/SVHTTDL-KHTC, ngày 11/9/2025 của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch; số 1582/SCT-CCNTH, ngày 13/9/2025 của Sở Công Thương; số 1141/PC07-Đ1, ngày 11/9/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên; số 3085/STC-KTXH, ngày 14/9/2025 của Sở Tài chính; số 1803/VNPT-TNN-KTĐT, ngày 23/9/2025 của Viễn thông Thái Nguyên; số 15388/TNN-HT, ngày 29/9/2025 của Viettel Thái Nguyên; số 1936/SXD-QHKT, ngày 16/9/2025 của Sở Xây dựng; số 3138/SXD-QHKT, ngày 28/10/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ Tờ trình số 818/TTr-CNTN, ngày 28/10/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển công nghiệp Thái Nguyên;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế xã Vô Tranh tại Tờ trình số 288/TTr-KT, ngày 30/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Cầu Bình, xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên, với các nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Cầu Bình, xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên.

2. Địa điểm quy hoạch: Xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên.

3. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

a. Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên, có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đất ở;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp, đất ở;
- Phía Đông giáp đường Thái Nguyên - Chợ Mới, đất ở, đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, đất ở.

b. Quy mô diện tích quy hoạch: 34,866 ha.

4. Tính chất của cụm công nghiệp

- Cụm công nghiệp Cầu Bình là cụm công nghiệp phục vụ các ngành sản xuất: Chế biến gỗ, nông sản, dệt may, da giày, cơ khí, điện tử và sản phẩm quang học, kho công nghiệp và logistics, tiểu thủ công nghiệp khác,...phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp của địa phương.

- Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh.

5. Phân khu chức năng, định hướng phát triển không gian

5.1. Phân khu chức năng

- Đất xây dựng nhà máy, kho tàng, nhà xưởng có ký hiệu từ CN-01 đến CN-05: Tổng diện tích đất sản xuất, kho bãi (bao gồm cả đất xây dựng công trình dịch vụ, hành chính của từng nhà máy, cơ sở sản xuất) là 244.921,72 m², chiếm 70,25% tổng diện tích Cụm công nghiệp.

- Đất khu dịch vụ có ký hiệu DV-01 và DV-02: Khu vực xây dựng Nhà điều hành trung tâm, ban quản lý dự án cụm công nghiệp; công trình thương mại; công trình dịch vụ khác được xây dựng phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong cụm công nghiệp. Tổng diện tích đất dịch vụ là 6.095,78 m², chiếm 1,75% tổng diện tích cụm công nghiệp.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật có ký hiệu HT-01 và HT-02: Bao gồm các lô đất xây dựng Trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước... Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 7.043,96 m², chiếm 2,02% tổng diện tích cụm công nghiệp.

- Đất cây xanh được ký hiệu từ CX-01 đến CX-04: Bố trí dải cây xanh cách ly giữa cụm công nghiệp với khu dân cư tối thiểu 10m. Tổng diện tích đất cây xanh, mặt nước là 46.857,89 m², chiếm 13,44 % tổng diện tích cụm công nghiệp.

- Đất giao thông: Tổng diện tích đất là 41.728,31m², chiếm 11,97% tổng diện tích cụm công nghiệp.

- Đất bãi đỗ xe có ký hiệu P-01 và P-02: Tổng diện tích đất là 2.012,38m², chiếm 0,58% tổng diện tích cụm công nghiệp.

5.2. Định hướng phát triển không gian

- Cấu trúc cụm công nghiệp theo mạng lưới ô bàn cờ. Hình thành các đường song song và vuông góc tạo thành mạng lưới liên hoàn, các lô đất công nghiệp với quy mô linh hoạt.

- Các khu vực sản xuất công nghiệp được thu hút đầu tư theo cụm không gian và ngành nghề sản xuất đặc trưng để tạo môi liên kết, hỗ trợ hoạt động sản xuất và tạo điều kiện xây dựng cung cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp.

- Giao thông bố trí theo mạng lưới ô cờ, bao quanh các nhà máy, thuận tiện giao tiếp cho từng khu vực sản xuất cũng như xuất hàng ra khỏi xưởng.

- Bố trí tuyến đường trục chính có mặt cắt rộng 24,0m trong đó: Lòng đường 15,0m, vỉa hè mỗi bên 4,5m, đây là trục chính của cụm công nghiệp được đầu nối

vào hệ thống đường gom Đường Thái Nguyên - Chợ Mới, vừa tạo mỹ quan vừa thuận tiện bố trí các Cụm công nghiệp, xí nghiệp công nghiệp.

- Không gian kiến trúc của nhà máy, kho tàng kết hợp hài hòa giữa khu sản xuất, cây xanh khuôn viên và cây xanh cách ly.

- Đất khu dịch vụ bố trí công trình dịch vụ tại cổng vào cụm công nghiệp, phục vụ nhu cầu người lao động trong cụm công nghiệp. Các chức năng bố trí trong khu dịch vụ bao gồm: Nhà điều hành trung tâm, ban quản lý dự án cụm công nghiệp; công trình thương mại; công trình dịch vụ khác được xây dựng phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong cụm công nghiệp.

- Bố trí dải cây xanh cách ly giữa cụm công nghiệp với khu dân cư tối thiểu 10m. Việc sử dụng chủng loại cây xanh trong cụm công nghiệp phải đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

- Quy định về kiến trúc công trình:

+ Công trình kiến trúc hiện đại, thân thiện môi trường, khuyến khích khai thác áp dụng các vật liệu xây dựng công nghệ mới.

+ Công trình xây dựng hợp khối tối đa tạo tuyến cụm công trình có chiều cao, khoảng lùi tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn và đảm bảo PCCC.

+ Tầng cao xây dựng trung bình 05 tầng (không tính tum thang, tầng kỹ thuật và tầng hầm).

+ Màu sắc công trình tươi sáng, không khuyến khích các màu sặc sỡ hoặc vật liệu có tính phản quang lớn.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN	244.921,72	70,25	70,0	5	3,50
2	Đất công trình dịch vụ	DV	6.095,78	1,75	80,0	5	4,0
3	Cây xanh	CX	46.857,89	13,44	5,0	1	0,05
4	Đất bãi đỗ xe	P	2.012,38	0,58	5,0	2	0,10

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	7.043,96	2,02	70,0	3	2,10
6	Đất giao thông		41.728,31	11,97			
	Tổng		348.660	100,00			

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

- **Giao thông đối ngoại:** Giao thông dự án kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại thông qua các điểm kết nối với tuyến đường Thái Nguyên - Chợ Mới và các tuyến đường hiện có.

- **Giao thông đối nội:**

+ Mặt cắt 1-1: Tuyến đường số 1 quy mô 4 làn xe, bề rộng mặt cắt $B_n = 24,0m$, bao gồm: Mặt đường $2 \times 7,5m = 15,0m$; Vĩa hè: $2 \times 4,5m = 9,0m$.

+ Mặt cắt 2 - 2: Tuyến đường số 2, số 3, số 4 quy mô 2 làn xe, bề rộng mặt cắt $B_n = 17,0m$, bao gồm: Mặt đường: $2 \times 4,0m = 8,0m$; Vĩa hè: $2 \times 4,5m = 9,0m$.

+ Mặt cắt 3 - 3: Tuyến đường số 5 quy mô 2 làn xe, bề rộng mặt cắt $B_n = 10,5m$, bao gồm: Mặt đường: $2 \times 3,75m = 7,5m$; Vĩa hè: $3,0m$.

- **Chỉ giới xây dựng:**

+ Đối với lô đất công nghiệp, kho tàng: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6,0m$ so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông.

+ Đối với lô đất dịch vụ: chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4,0m$ so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông.

7.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ san nền xây dựng: nền khu vực được san lấp bằng phẳng, đảm bảo không bị ngập úng. Dựa trên cao độ của tuyến đường Thái Nguyên - Chợ Mới, cao độ tại vị trí đầu nối với đường gom là $+45,5m$, cao độ tim đường nội bộ là $+46,0m$.

- Cao độ san nền các ô đất được xác định theo cao độ khống chế tại tim đường với cao độ cao hơn đường tối thiểu $0,1m$, độ dốc nền tối thiểu $i_{\min} = 0,4\%$ về phía đường để đảm bảo thoát nước. Thiết kế taluy mái dốc 1: (1,0÷1,5) kết hợp tường chắn dọc theo ranh giới để khớp nối với cao độ hiện trạng xung quanh dự án.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Nước mưa từ các lô đất nhà máy, cây xanh và đường giao thông được thu gom qua các cửa thu, dẫn vào hệ thống cống (600 - 1800)mm dọc các tuyến đường và thoát về kênh hiện trạng phía Tây dự án. Dọc cống bố trí các ga thu cách nhau 30 - 40m để thuận tiện kiểm tra, nạo vét. Tại ranh giới dự án bố trí rãnh thu nước dọc chân taluy và khu cây xanh, đảm bảo thu gom, thoát hết nước mưa trong dự án, không chảy tràn ra ngoài gây ngập úng hay ảnh hưởng công trình lân cận.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 1.350 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Lấy nguồn nước từ nhà máy nước sạch xã Vô Tranh, thông qua tuyến ống cấp nước dẫn về khu vực dự án. Trường hợp khai thác nguồn nước ngầm tại chỗ Chủ đầu tư thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Giải pháp thiết kế:

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Đường kính ống cấp nước phân phối có đường kính khoảng từ D160 - D225mm. Vật liệu ống cấp nước là HDPE.

+ Mạng lưới cấp nước cứu hỏa kết hợp với cấp nước công nghiệp, đảm bảo cấp nước cho giờ dùng nước lớn nhất và giờ dùng nước lớn nhất có cháy.

+ Các họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống có đường kính từ 100mm trở lên. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng công suất nhu cầu khoảng 9,0 MVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện trung thế cho cụm công nghiệp được lấy từ trạm 110kV Phú Lương E6.6 thông qua các tuyến điện 22kV hiện trạng gần khu vực dự án. Khi trạm 110kV Phú Lương 2 được xây dựng, nguồn cấp điện trung thế cho cụm công nghiệp được lấy cấp từ 110kV Phú Lương 2 do ngành điện đầu tư. Nguồn cấp điện dự án sẽ được Công ty Điện lực Thái Nguyên - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc thoả thuận khi triển khai các bước tiếp theo.

- Mạng lưới điện trung thế 22kV và 0,4kV:

+ Các tuyến đường dây 22kV cấp điện cho từng mạch và đến từng máy biến áp của lô công nghiệp. Các tuyến đường dây 22kV được thiết kế dạng mạch vòng

vận hành hờ, khi một xuất tuyến 22kV gặp sự cố nguồn điện sẽ được cấp từ tuyến 22kV còn lại.

+ Các đường dây 0,4kV được thiết kế đi dọc vỉa hè dự án, cáp điện nổi bố trí đi chung trên cột điện 22KV với vật liệu cáp sử dụng cáp nhôm vận xoắn ABC. Tiết diện cáp được lựa chọn phù hợp với nhu cầu từng phụ tải và khả năng mang tải của dây dẫn.

- Trạm điện hạ thế: Các trạm hạ thế cấp điện sẽ do nhà đầu tư thứ cấp đầu tư và được xác định tùy theo quy mô cụ thể của từng công trình. Trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng mới các trạm hạ thế cấp điện cho chiếu sáng đường, trạm BTS, lô cây xanh, bãi đỗ xe, lô CCDV,... và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Khuyến khích cụm công nghiệp, các dự án trong cụm công nghiệp sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, năng lượng sạch bền vững.

7.6. Quy hoạch cấp điện chiếu sáng

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện cho mạng lưới chiếu sáng dự án được cấp từ các Trạm điện hạ thế bố trí trong các ô đất hạ tầng kỹ thuật thông qua hệ thống các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Mạng lưới chiếu sáng đường:

+ Toàn dự án được phân chia làm 02 vùng chiếu sáng, dự kiến bố trí 02 tủ điều khiển cấp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng đường. Bố trí chiếu sáng cảnh quan tại khu vực cây xanh và nút giao thông lớn và công vào cụm công nghiệp.

+ Đối với các tuyến giao thông có bề rộng lòng đường $>8m$ thiết kế dãy đèn cần đơn với bóng đèn sử dụng là bóng led chiếu sáng song song hai bên đường. Các cột đèn được bố trí đối xứng nhau với khoảng cách bố trí trung bình 30-40m/1 cột.

+ Đối với các tuyến giao thông có bề rộng lòng đường $\leq 8m$ thiết kế dãy đèn cần đơn chiếu sáng một bên đường, với bóng đèn sử dụng là bóng đèn led. Các cột đèn được bố trí với khoảng cách bố trí trung bình 28-40m/1 cột.

7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao thông tin điện thoại cố định tính toán khoảng: 350 thuê bao.

- Nguồn cấp: Điểm đấu nối cấp nguồn từ Trạm trung tâm chung của khu vực theo tuyến cáp hiện có. Dự kiến bố trí 01 điểm kết nối tín hiệu cáp thông tin dẫn về khu vực dự án.

- Bố trí trạm BTS/cột anten phục vụ truyền phát tín hiệu viễn thông trong

khu vực dự án, bảo đảm 100% các khu vực trong cụm công nghiệp được phủ sóng di động 4G, 5G.

7.8. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- **Thoát nước thải:** Chỉ tiêu thoát nước thải tính bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sản xuất (*không bao gồm tưới cây, rửa đường, PCCC, rò rỉ*). Lưu lượng thoát nước thải tính toán (làm tròn) 775,0 m³/ngđ.

- Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Thiết kế mạng lưới thu gom nước thải gồm các tuyến cống có đường kính từ (D300-D400)mm và hệ thống ga thăm.

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tại ô đất hạ tầng kỹ thuật

- Chất lượng nước sau khi xử lý đảm bảo cột A - QCVN 40:2025/BTNMT, có lắp đặt hệ thống quan trắc tự động để theo dõi và đánh giá chất lượng nước sau xử lý, đảm bảo chất lượng đủ điều kiện xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sẽ thoát ra tuyến kênh nước hiện trạng ở phía Tây gần với ranh giới dự án của CCN Cầu Bình.

- **Rác thải:** Rác thải hàng ngày được thu gom 100% và được vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung theo định hướng quy hoạch cấp trên.

7.9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Hồ sơ quy hoạch đã có các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành; việc đầu tư và quản lý xây dựng cụm công nghiệp đảm bảo hạn chế tối đa các tác động làm ảnh hưởng tới môi trường và khu vực giáp ranh cụm công nghiệp Cầu Bình. Chủ đầu tư thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành của pháp luật.

8. Quy định quản lý theo quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.

(Có hồ sơ quy hoạch chi tiết và bản vẽ kèm theo)


Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao phòng Kinh tế xã Vô Tranh phối hợp với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển công nghiệp Thái Nguyên tổ chức công bố công khai quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển công nghiệp Thái Nguyên lập hồ sơ cắm mốc, thẩm định, phê duyệt theo quy định; tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa theo quy hoạch được phê duyệt; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, vi phạm quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hoá - Xã hội xã Vô Tranh; Giám đốc trung tâm dịch vụ nông nghiệp xã Vô Tranh; Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển công nghiệp Thái Nguyên và cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng uỷ xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, KT. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Thế Tiến