

Số 295/QĐ-UBND

Sông Công, ngày 22 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công**

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040; Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3406/QĐ-UBND ngày 07/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 04/11/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 30/SXD-QHKT ngày 04/01/2024 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Bá Xuyên;

Xét Tờ trình số 1124/TTr-MT ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Tuấn; Báo cáo kết quả thẩm định số 516/TĐQH-QLĐT ngày 22/12/2023 của phòng Quản lý đô thị thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công với những nội dung chính sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm, ranh giới và quy mô nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Địa điểm lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Xã Bá Xuyên và xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bá Xuyên, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công nằm tại xã Bá Xuyên và xã Tân Quang, thành phố Sông Công có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất xã Bá Xuyên và xã Tân Quang.
- Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường (N12-5+6).
- Phía Tây Bắc: Giáp ruộng.
- Phía Tây Nam: Giáp đường tỉnh lộ ĐT262.

3. Quy mô nghiên cứu

- Quy mô diện tích: Khoảng 48,53ha.

III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Hoàn trả tuyến đường dân sinh phía Bắc và phía Nam nhằm đảm bảo việc đi lại cho cộng đồng dân cư đang sinh sống quanh khu vực lập quy hoạch.

Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Bá Xuyên, cần xem xét nhu cầu sử dụng đất công nghiệp của các nhà đầu tư thứ cấp quan tâm đến mặt bằng sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp. Tuy nhiên, đồ án quy hoạch đã duyệt tại Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 của UBND thành phố Sông Công chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu thực tế của các nhà

đầu tư thứ cấp. Do đó, để phù hợp hơn với nhu cầu thực tế đồng thời góp phần vào phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố Sông Công, cần bố trí lại hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong cụm công nghiệp.

Điều chỉnh cục bộ để phù hợp với định hướng ngành nghề trong phương án phát triển Cụm công nghiệp, Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023.

Từ các lý do nêu trên, để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút các nhà đầu tư thứ cấp, sớm nâng cao tỷ lệ lấp đầy Cụm công nghiệp góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Sông Công nói riêng và tỉnh Thái Nguyên nói chung, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bá Xuyên là rất cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Bổ sung tuyến đường dân sinh phía Bắc và phía Nam dự án đảm bảo việc đi lại cho người dân sinh sống quanh khu vực lập quy hoạch.
- Điều chỉnh giảm diện tích đất Trung tâm điều hành dịch vụ, đất Bến bãi, đất Hạ tầng kỹ thuật.
- Điều chỉnh giảm đất cây xanh (ký hiệu CX3) thành đất giao thông.
- Điều chỉnh hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong cụm công nghiệp phù hợp với việc bố trí đất công nghiệp.

Quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Trước điều chỉnh (1)		Sau điều chỉnh (2)		Chênh lệch (2)-(1)
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích
			m ²	%	m ²	%	m ²
1	Đất công nghiệp	CN	318.524,5	65,63	318.553,7	65,64	+29,2
2	Đất trung tâm điều hành dịch vụ	HCDV	18.520,1	3,82	12.577,0	2,59	-5.943,1
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	13.993,0	2,88	5.600,0	1,15	-8.393,0
4	Đất giao thông	GT	69.256,9	14,27	91.314,7	18,82	+22.057,8
5	Đất bến bãi	BB	6.498,0	1,34	4.684,6	0,97	-1.813,4
6	Đất cây xanh	CX	58.510,5	12,06	52.573,0	10,83	-5.937,5
	Tổng diện tích dự án		485.303,0	100,0	485.303,0	100,0	0,0

3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực điều chỉnh quy hoạch mang tính chất của một Cụm công nghiệp hiện đại, các khoảng không gian được thiết kế đóng mở, kết hợp hài hòa giữa các cụm công trình nhà xưởng sản xuất với các công trình nhà điều hành dịch vụ, các khu cây xanh.

- Khu vực đất trung tâm điều hành dịch vụ tiếp giáp với trục đường chính cụm công nghiệp, nằm ở vị trí trung tâm cụm, đóng vai trò là những công trình kiến

trúc điểm nhấn, làm nổi bật không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực.

- Cây xanh cách ly được bố trí đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường với các khu vực lân cận, đồng thời góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường, giảm thiểu ô nhiễm của Cụm công nghiệp.

4. Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. Hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 23,0m (Vĩa hè: 4,5m x2=9m; Lòng đường: 14,0m).
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 44,0m (Vĩa hè: 4,5m x2=9m; Lòng đường: 21,0m; Dải phân cách: 14,0m).
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 19,5m (Vĩa hè: 4,5m x2=9m; Lòng đường: 10,5m).
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ phía tiếp giáp với đường quy hoạch là 3,0m.

4.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ khống chế san nền của khu vực quy hoạch trên cơ sở cao độ mặt đường ĐT.262 hiện trạng phía Tây Nam dự án. Phù hợp với cao độ thiết kế theo đồ án quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040. Đồng thời đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- Độ dốc các ô đất san nền $\geq 0,4\%$, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 25,40m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 21,30m.

4.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải được thu gom và vận chuyển bằng 2 hệ thống riêng biệt.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa được thu gom và thoát ra vị trí cửa xả tại mương đất phía Đông Bắc của cụm công nghiệp sau đó chảy ra suối ở phía Bắc, cần tiến hành nạo vét tuyến mương đất hiện trạng để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước.

- Cống thoát nước đặt dưới lòng đường, độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m. Đối với các đoạn cống không đảm bảo độ sâu chôn cống cần phải có biện pháp gia cố để bảo vệ cống thoát nước, sử dụng cống tròn BTCT có đường kính từ D600 ÷ D1500(mm) và cống hộp BTCT BxH=2500x2000(mm). Tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các tuyến cống bố trí các ga thăm cống để thuận tiện cho việc đầu nối cống.

4.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: 1.723,31m³/ng.đ (đã bao gồm cấp nước cứu hỏa).

- Nguồn nước: Cụm công nghiệp sử dụng nguồn nước sạch lấy từ nhà máy nước Sông Công có công suất $25.000\text{m}^3/\text{ngđ}$. Điểm đầu nối dự kiến đầu vào đường ống D400 tại khu vực nút giao giữa đường Lê Hồng Phong và đường Cách Mạng Tháng 10.

- Để đảm bảo an toàn cấp nước, nước cấp vào cụm công nghiệp được lấy ra từ 2 điểm trên đường ống phân phối nước sạch quy hoạch trên tuyến đường ĐT262.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín, thủy lực mạng lưới được tính toán trong 2 trường hợp: giờ dùng nước lớn nhất và giờ dùng nước lớn nhất có cháy, áp lực nước tại điểm tiêu thụ bất lợi nhất luôn đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

- Tại các nút giao nhau trên mạng lưới đều bố trí các van khóa để quản lý khi mạng lưới xảy ra sự cố nhằm đảm bảo tính cấp nước liên tục.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE, được bố trí trên hè các tuyến đường, những đoạn ống cấp nước đi dưới lòng đường được đặt trong ống lồng thép để bảo vệ ống.

4.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Tổng công suất cấp điện toàn khu: $8.449,80\text{kVA}$.

Trong đó: Tổng công suất cấp điện cho khu trung tâm điều hành dịch vụ, chiếu sáng giao thông, cây xanh, bến bãi, hạ tầng kỹ thuật: $1.233,24\text{kW}$.

- Nguồn điện lấy từ đường dây không trung thế 22kV lộ 473E6.3 đi ngang qua khu vực quy hoạch và lộ 478E6.21 đi gần ranh giới phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp $1000\text{kVA} - 22/0,4\text{kV}$ cấp điện cho khu trung tâm điều hành dịch vụ và 1 trạm biến áp $320\text{kVA} - 22/0,4\text{kV}$ cấp điện cho trạm xử lý nước thải, chiếu sáng cây xanh, giao thông, bến bãi.

- Lưới điện trung thế sử dụng cáp nhôm lõi thép 22kV được đi nổi trên các cột BTLT.

- Hệ thống chiếu sáng bố trí dọc trên vỉa hè các tuyến đường quy hoạch trong dự án. Sử dụng các loại đèn led chiếu sáng đường lắp đặt trên các cột thép với chiều cao phù hợp với các mặt cắt ngang của từng tuyến đường. Cấp điện cho hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm hạ thế lõi đồng luôn trong ống nhựa chịu lực chôn trực tiếp trong đất dưới vỉa hè các tuyến đường quy hoạch.

- Các tuyến ống đặt chôn luôn cáp thông tin liên lạc được xây dựng chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

4.6. Quy hoạch thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải

- Lượng nước thải được tính bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước, tổng lưu lượng nước thải bằng $1.085,85\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước thải của cụm công nghiệp bao gồm nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt. Toàn bộ lượng nước phát sinh tại các đơn vị sản xuất phải được

thu gom và xử lý cục bộ trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải của cụm công nghiệp.

- Công thoát nước thải sử dụng vật liệu ống HDPE, đường kính D300, D400. Dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Công suất trạm xử lý $Q=1.100\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 41:2011/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp) được xả ra ruộng đất phía Đông Bắc của cụm công nghiệp và thoát về con suối phía Bắc.

b) Xử lý chất thải rắn

- Đặt thùng rác công cộng 2 bên đường. Thường xuyên vệ sinh đường, trồng cây xanh, phun nước đường chống bụi.

- Rác thải phải được đựng trong thùng kín không gây ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Toàn bộ rác thải được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của địa phương và xử lý theo đúng quy định.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Tuấn chủ trì, phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND xã Bá Xuyên, UBND xã Tân Quang và các cơ quan chức năng tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố; Thủ trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Bá Xuyên, Chủ tịch UBND xã Tân Quang, Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Tuấn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3 (T/h);
- Ban Quản lý TTXD>
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Lưu: VT, QLĐT, 07b.

Linhdtc.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Duy Nghĩa