

Số: /QĐ-UBND

Sông Công, ngày tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018; Luật sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng năm 2020;

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

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;

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2;

Căn cứ Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2;

Căn cứ Văn bản số 2947/SXD-QHKT ngày 25/9/2024 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc thống nhất nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên tại Tờ trình số 76/TTr-BQL ngày 18/9/2024; của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 458/TTr-QLĐT ngày 30/9/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 với những nội dung sau:

I. Tên Quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2.

II. Địa điểm lập quy hoạch: Xã Bá Xuyên và xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch gồm 2 khu, cụ thể:

- Khu số 01: Quy hoạch đất khu công nghiệp, nằm trên địa bàn xã Tân Quang và một phần xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

+ Phía Đông: Giáp thành phố Thái Nguyên.

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp IV-NN11, đất nghĩa trang IV-NT2 và đất cây xanh cách ly IV-CXCL.

+ Phía Nam: Giáp đường Vành đai 5 vùng Thủ đô Hà Nội và Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 1.

+ Phía Bắc: Giáp thành phố Thái Nguyên;

- Khu số 02: Quy hoạch đất khu công nghiệp, nằm trên địa bàn xã Bá Xuyên và một phần xã Tân Quang, thành phố Sông Công:

+ Phía Đông: Giáp KCN Sông Công II giai đoạn 1.

+ Phía Tây: Giáp đường quy hoạch lộ giới 25,5m và khu số 3.

+ Phía Nam: Giáp Cụm công nghiệp Bá Xuyên.

+ Phía Bắc: Giáp đường Vành đai 5 vùng Thủ đô Hà Nội

b) Quy mô

- Tổng diện tích lập quy hoạch là 296,24ha, trong đó: Khu số 1 có diện tích 175,52ha, khu số 2 có diện tích 120,72ha.

- Quy mô lao động khoảng 54.000 người.

2. Tính chất

Là Khu công nghiệp tập trung, trong đó ưu tiên các ngành công nghiệp điện tử, viễn thông, dược phẩm, công nghiệp hỗ trợ, vật liệu mới, công nghiệp năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, năng lượng thông minh; công nghiệp chế biến, chế tạo...

3. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU SỐ 1 VÀ KHU SỐ 2

TT	Ký hiệu lô đất	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
I		Khu số 1	1.755.246,67				100
1	CN	Đất công nghiệp	1.222.882,98	70	3,5	5	69,67
2	CC-01	Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	27.339,99	40	2	5	1,56
3		Đất cây xanh, mặt nước	277.218,07				15,79
-	CX-01 CX-02	Đất cây xanh (cây xanh cách ly, cây xanh tập trung)	243.269,97				13,86
-	MN-01	Đất mặt nước	33.948,10				1,93
4	HTKT1 HTKT4	Đất Công trình HTKT khác	18.001,05	40	0,8	2	1,03
5		Đất giao thông	208.554,58				11,88
-		Đất đường giao thông hoàn trả	28.578,92				1,63
-		Đất đường giao thông	179.975,66				10,25
6	BĐX-01	Bãi đỗ xe	1.250,00				0,07
II		Khu số 2	1.207.179,40				100
1		Đất công nghiệp	867.231,03	70	3,5	5	71,84
2	CC-02	Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	5.076,69	40	2	5	0,42
3		Đất cây xanh, mặt nước	151.365,03				12,54
-	CX-03 CX-04	Đất cây xanh (cây xanh cách ly, cây xanh tập trung)	124.053,88				10,28
-	MN-02	Đất mặt nước	27.276,96				2,26
4	HTKT2 HTKT3	Đất công trình HTKT khác	41.528,53	40	0,8	2	3,44
5		Đất giao thông	140.774,31				11,66
-		Đất đường giao thông hoàn trả	4.638,93				0,38
-		Đất đường giao thông	136.135,38				11,28
6	BĐX-02	Bãi đỗ xe	1.250,00				0,10
Tổng diện tích khu số 1, 2			2.962.426,07				

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu số 1: Khu đất công cộng dịch vụ bố trí tại phía Đông Nam, tiếp giáp với tuyến đường 26,0m tại phía Tây, khu đất công nghiệp bố trí bám các tuyến đường trục chính 41,0m và các tuyến đường phân khu vực 26,0m, khu đất hạ tầng kỹ thuật bố trí tại phía Đông Nam, tiếp giáp khu đất công cộng, khu cây xanh mặt nước bố trí quanh phạm vi quy hoạch Khu số 1 để đảm bảo yếu tố cảnh quan và môi trường.

- Khu số 2: Khu đất công cộng dịch vụ bố trí tại phía Đông Nam tiếp giáp với trục đường chính 41,0m tại phía Nam. Khu đất công nghiệp được bố trí dọc tuyến đường trục chính 41,0m và các tuyến đường phân khu vực 26,0m, 21,0m; các khu đất hạ tầng kỹ thuật bố trí tại phía Đông Nam và tiếp giáp với các trục đường 41,0m tại phía Nam. Khu cây xanh bố trí quanh phạm vi quy hoạch Khu số 2 để đảm bảo yếu tố cảnh quan và môi trường.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch đường giao thông

- Đường chính khu công nghiệp (MC1-1): Lộ giới 41,0m, trong đó: Mặt đường: $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$; Dải phân cách: 6,0m; Vĩa hè $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường nhánh khu công nghiệp (MC2-2): Lộ giới 26,0m, trong đó: Mặt đường: 12,0m; Vĩa hè $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường nhánh dọc biên khu công nghiệp (MC2A-2A): Lộ giới 21,0m, trong đó: Mặt đường: 12,0m; Vĩa hè $2,0\text{m} + 7,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đường hoàn trả (MC 3-3): Lộ giới 7,0m, mặt đường: 5,5m; lề đường $2 \times 0,75\text{m}$.

- Đường hoàn trả (MC 4-4): Lộ giới 5,5m, mặt đường: 3,5m; lề đường $2 \times 1,00\text{m}$.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Quy hoạch san nền:

+ Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 được phê duyệt, trên cơ sở tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, đồng thời đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

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

+ Độ dốc các ô đất san nền từ 0,2%-0,4%, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng.

+ Cao độ thiết kế san nền tuân thủ theo bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-07).

+ Các khu vực cây xanh cách ly và giáp ranh giới dự án được san nền cục bộ kết hợp với thiết kế các công trình đường hoàn trả, mương tưới tiêu để đảm bảo ổn định và an toàn công trình.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ 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.

+ Khu số 1: Nước mưa được thu gom từ các lô đất vào hệ thống cống và rãnh chính dọc các trục đường giao thông rồi đổ vào mương tiêu chảy quanh ranh giới khu số 1 sau đó chảy ra suối hiện trạng ở phía Tây Bắc khu vực.

+ Khu số 2: Nước mưa được thu gom từ các đường cống và rãnh nằm trên các trục đường giao thông rồi đổ vào mương tiêu hoàn trả chảy quanh ranh giới và giữa khu số 2 sau đó chảy ra suối hiện trạng ở phía Tây khu vực.

+ Mạng lưới thoát nước chính sử dụng rãnh BTCT B1500, các cống hộp BTCT khẩu độ 1,0x1,0m đến 2x(3,5x3,0)m, và các loại cống tròn BTCT khác.

+ Các tuyến mương tiêu có bề rộng 4m-10m được thiết kế mương hình thang, mái taay từ 1:1,0 đến 1:1,5. Các vị trí không có đủ chiều rộng dải cây xanh, có thể làm tường kè ổn định.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước là khoảng 11.160m³/ngđ (bao gồm cả PCCC).

- Nguồn cấp nước KCN: Trước mắt, giai đoạn đầu dự án đầu nối tại điểm cấp nước trên đường ống từ nhà máy nước Sông Công hoặc nhà máy nước Tích Lương. Sau khi Khu số 1 và Khu số 2 hoàn thiện, nhu cầu lớn thực hiện xây dựng mới Nhà máy cấp nước với công suất Q= 9000m³/ng.đ, nguồn cấp nước thô cho trạm được lấy từ nguồn nước mặt sông Công hoặc các nguồn nước đạt tiêu chuẩn khác.

- Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt kết hợp phòng cháy chữa cháy được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo cho việc cấp nước được liên tục, đầy đủ.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE D140-D400; Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq$ D100 các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối vào các công trình.

- Bố trí họng lấy nước chữa cháy ngoài nhà từ các tuyến ống phân phối D $\geq$ 100. (TCVN 6379-1998) theo yêu cầu kỹ thuật của Cơ quan Công an PCCC, cự ly cách nhau trung bình khoảng 120-150m/ họng chữa cháy.

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc

* Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện là 92.222KVA, trong đó: Khu số 1 là 54.145KVA, Khu số 2 là 38.077KVA

- Nguồn cấp điện cho Khu công nghiệp được lấy từ Trạm biến áp 110kV, công suất 3x63MVA (xây dựng mới tại Khu số 2). Nguồn điện cấp cho Trạm biến áp 110kV được lấy từ hệ thống điện cao thế 110kV chung của khu vực.

- Tuy nhiên, để cấp nguồn trung thế 22kV cho giai đoạn đầu của dự án, nguồn điện trung thế được cấp từ trạm biến áp 110kV Sông Công 2 hiện hữu thuộc Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 1.

- Ngoài ra quy hoạch dự phòng 02 Trạm biến áp 110kV công suất 3x63MVA tại các ô đất Hạ tầng kỹ thuật của Khu số 1 phục vụ cho nhu cầu phát triển của khu vực.

- Lưới trung thế mới cấp điện cho các phụ tải nhà máy trong khu công nghiệp vận hành cấp điện áp 22kV. Toàn bộ mạng lưới điện trung thế 22kV của khu công nghiệp được quy hoạch đi ngầm.

- Xây dựng 03 trạm có công suất từ 160kVA-250kVA tại Khu số 1; 02 trạm có công suất từ 160kVA-1000kVA tại Khu số 2 phục vụ cho cấp điện chiếu sáng, Khu điều hành - dịch vụ, Khu hạ tầng kỹ thuật, Trạm xử lý, Nhà máy cấp nước, trạm bơm của Khu công nghiệp. Các trạm biến áp trong các nhà máy do nhà đầu tư thứ cấp thực hiện.

- Hoàn trả lưới điện (0,4kV, 22kV) hiện trạng cắt ngang qua khu vực lập quy hoạch đảm bảo cấp điện cho các khu vực lân cận bằng hệ thống cáp đi ngầm trên các vỉa hè đường giao thông.

- Lưới điện chiếu sáng: Dùng cáp XLPE hạ ngầm và chôn ở độ sâu, đảm bảo quy định. Trên các đường giao thông, bố trí hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi mỹ quan khu vực. Đèn chiếu sáng sử dụng loại bóng Led tiết kiệm năng lượng có công suất phù hợp từng tuyến đường và khu vực.

*** Thông tin liên lạc**

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ tổng đài tại thành phố Thái Nguyên, thông qua đường trung kế đến các trạm vệ tinh đưa tới cấp cho khu Quy hoạch.

- Hệ thống viễn thông ngoại tuyến đảm bảo cho khu công nghiệp vận hành theo quy định.

e) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu về lý nước thải: 6.000m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các nhà máy được thu bằng hệ thống cống ngầm đặt trên vỉa hè dọc theo đường phố và các đường kỹ thuật của các khu đất và dẫn nước về trạm xử lý.

- Sử dụng ống HDPE với cống có kích thước từ D400 mm (không áp) và D110-D250 (ống có áp).

- Tất cả các nhà máy phải có công trình XLNT cục bộ trong nhà máy để làm sạch nước thải tới giới hạn theo tiêu chuẩn đầu nối của Khu công nghiệp rồi mới được xả ra hệ thống thoát nước thải của khu công nghiệp.

- Làm sạch lần 2 tại trạm XLNT tập trung của khu công nghiệp đạt tới giới hạn A theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

6. Giải pháp tổ chức tái định cư

Dự kiến bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực lập quy hoạch vào khu số 3 (theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022) và một số khu tái định cư khác thuộc xã Tân Quang, phường Bách Quang, thành phố Sông Công.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái trong quá trình đầu tư xây dựng khu dân cư và trong suốt quá trình vận hành khai thác dự án.

- Thực hiện quan trắc môi trường theo quy định trong giai đoạn thi công và vận hành dự án để đánh giá chất lượng môi trường, từ đó có biện pháp bảo vệ phù hợp, kết hợp với áp dụng các công nghệ xây dựng thân thiện với môi trường, hướng tới xây dựng một khu dân cư mới hiện đại, sinh thái, bền vững.

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Các hạng mục ưu tiên đầu tư gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước, môi trường...), công trình dịch vụ, tiện ích, giao thông, cây xanh cách ly.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên, UBND xã Tân Quang, UBND xã Bá Xuyên và các cơ quan liên quan 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 Tân Quang, Chủ tịch UBND xã Bá Xuyên; Giám đốc Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy;
 - Chủ tịch, các PCT UBND TP;
 - Như Điều 3 (T/h);
 - Trung tâm PTQĐ;
 - Ban QLTTXD>
 - Trang thông tin điện tử TP;
 - Lưu: VT, QLĐT, 07b.
- Linhđtc.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Duy Nghĩa