

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị hoàn vốn đường vành đai công nghiệp Sông Công II,  
thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

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 7/4/2010 về lập, 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Sông Công tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hoàn vốn đường vành đai công nghiệp Sông Công II, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 2915/SXD-QHKT ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hoàn vốn đường vành đai công nghiệp Sông Công II, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên,

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 443/TTr-QLĐT ngày 18/11/2019.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hoàn vốn đường vành đai công nghiệp Sông Công II, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên như sau:

**I. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hoàn vốn đường vành đai công nghiệp Sông Công II, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

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

### **III. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch:**

#### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:**

##### **1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

- Phạm vi lập quy hoạch: Thuộc Phường Bách Quang, xã Tân Quang và xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc: Giáp khu công nghiệp Sông Công II, cụm công nghiệp Bá Xuyên, khu dân cư hiện hữu xã Bá Xuyên, xã Tân Quang.

+ Phía Nam: Giáp cánh đồng phường Bách Quang, xã Bá Xuyên và xã Tân Quang.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu xã Tân Quang.

+ Phía Tây: Giáp đường Lê Hồng Phong.

##### **1.2. Quy mô:**

- Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 68,5390 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 8.000 người.

##### **1.3. Tính chất:**

- Là khu đô thị xây dựng mới, đồng bộ gắn với chủ trương phát triển không gian đô thị thành phố Sông Công.

- Là khu đô thị đáp ứng cho nhu cầu của nhân dân trong khu vực cũng như công nhân lao động sống và làm việc trong các khu, cụm công nghiệp của địa phương.

- Khu vực được quy hoạch đồng bộ về cơ sở hạ tầng, tạo không gian sống mới, hiện đại, góp phần cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

## 2. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất đai và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

### 2.1. Phân khu chức năng:

Khu đô thị được quy hoạch gồm các chức năng đô thị chính như sau:

- + Đất ở: Đất ở mới, đất ở tái định cư, đất ở hiện trạng, đất nhà ở xã hội.
- + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị.
- + Đất các công trình cộng đồng nhóm nhà ở.
- + Đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị (bãi đỗ xe, trạm điện, trạm xử lý nước thải, tập kết rác thải...)
- + Đất xây dựng các khu cây xanh công viên, vườn hoa đô thị, cây xanh chuyên dùng kết hợp các công trình thể dục thể thao, đất cây xanh cách ly.

### 2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH</b>			
<b>TT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
	<b>Tổng</b>	<b>685390,0</b>	<b>100,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>276610,4</b>	<b>40,4</b>
1.1	Đất ở mới	206267,2	30,1
1.2	Đất ở tái định cư	16146,5	2,4
1.3	Đất xây dựng nhà ở xã hội	51299,0	7,5
1.4	Đất dân cư hiện trạng	2897,7	0,4
<b>2</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ thương mại</b>	<b>22983,7</b>	<b>3,4</b>
<b>3</b>	<b>Đất công cộng nhóm nhà ở</b>	<b>5360,3</b>	<b>0,8</b>
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>6604,0</b>	<b>1,0</b>
	Trường mầm non 01	3065,0	
	Trường mầm non 02	3539,0	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>57904,3</b>	<b>8,4</b>
5.1	Đất cây xanh thể dục thể thao	24376,6	
5.2	Đất cây xanh cảnh quan	14824,0	
5.3	Đất cây xanh vườn hoa	15493,1	
5.4	Cây xanh cách ly	3210,6	
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật, taluy</b>	<b>8982,6</b>	<b>1,3</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông cấp đô thị (dự án BT)</b>	<b>106449,0</b>	<b>15,5</b>
<b>8</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>	<b>200495,7</b>	<b>29,3</b>
8.1	Đất bãi đỗ xe	2019,0	
8.2	Đường giao thông nội bộ	198476,7	

### **3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:**

- Mạng lưới đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường cấp khu vực, cấp nội bộ tạo mối liên hệ giao thông thuận tiện từ bên trong khu vực lập quy hoạch với mạng lưới đường giao thông của các khu vực lân cận, bao gồm một số tuyến đường sau:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 2-2 (đường vành đai Khu công nghiệp Sông Công II): Bề rộng nền đường 42,0m, trong đó: Lòng đường  $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 9,0 = 18,0\text{m}$ , giải phân cách giữa 3,0m.

+ Mặt cắt 3-3: Bề rộng nền đường 36,0m, trong đó: Lòng đường  $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ , giải phân cách giữa 3,0m.

+ Mặt cắt 4-4: Bề rộng nền đường 25,5m, trong đó: Lòng đường 13,5m, vỉa hè hai bên  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ .

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 1A-1A: Bề rộng nền đường 42,0m, trong đó: Lòng đường  $2 \times 11,5 = 23,0\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$ , giải phân cách giữa 3,0m.

+ Mặt cắt 1B-1B: Bề rộng nền đường 42,0m, trong đó: Lòng đường 26,0m, vỉa hè hai bên  $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 5-5: Bề rộng nền đường 20,0m, trong đó: Lòng đường 10,0m, vỉa hè hai bên  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 6-6: Bề rộng nền đường 19,5m, trong đó: Lòng đường 10,5m, vỉa hè hai bên  $2 \times 4,5 = 9,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 7-7: Bề rộng nền đường 18,0m, trong đó: Lòng đường 8,0m, vỉa hè hai bên  $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 8-8: Bề rộng nền đường 15,0m, trong đó: Lòng đường 7,0m, vỉa hè hai bên  $2 \times 4,0 = 8,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 9-9: Bề rộng nền đường 13,0m, trong đó: Lòng đường 7,0m, vỉa hè một bên 4,0m và một bên 2m (giáp với đất cây xanh, công viên).

+ Mặt cắt 10-10: Bề rộng nền đường 7,0m, trong đó: Lòng đường 5,0m; lề đường hai bên  $2 \times 1,0 = 2,0\text{m}$ .

#### **b) Thiết kế nút giao thông:**

Trong khu vực lập quy hoạch các giao cắt chủ yếu là ở các ngã ba, ngã tư, tuy nhiên với quy mô mặt cắt ngang đường vừa phải và việc phân cấp mạng lưới đường mạch lạc, hợp lý nên chỉ bố trí các nút giao thông cùng mức. Hình thái nút giao thông cùng mức này vừa giảm được chi phí xây dựng đồng thời vẫn đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông.

#### **c) Kết cấu áo đường, hè đường:**

Tuỳ thuộc vào chức năng cũng như ý nghĩa của từng tuyến đường, kết cấu áo đường, hè đường trong khu quy hoạch sẽ được tính toán cụ thể trong các bước sau.

### **3.2. Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật:**

- Cao độ quy hoạch nhỏ nhất là +22.10m.
- Cao độ quy hoạch lớn nhất là +31.10m.
- Các lô đất được san nền nguyên tắc bám theo cao độ tim đường các tuyến đường bao quanh lô đất.
- Hướng dốc san nền theo độ dốc các tuyến đường bao quanh lô đất.
- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa các đường đồng mức liền kề là 0,1m.
- Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.
- San nền đầm nén đến độ chặt  $K=0,90$ .
- Đắp đất theo quy phạm thiết kế thi công và nghiệm thu công tác đất và công trình bằng đất

### **3.3. Quy hoạch cấp nước:**

#### *a) Nguồn nước:*

Nguồn cấp nước: Hiện đã có đường ống cấp nước sinh hoạt D200 chạy dọc theo đường Lê Hồng Phong (giáp phía Tây khu vực lập quy hoạch). Định hướng quy hoạch sẽ xây dựng hai tuyến đường ống cấp nước truyền tải D110 chạy dọc dưới vỉa hè của tuyến đường giao thông thuộc mặt cắt 2-2 (tuyến đường vành đai Khu công nghiệp Sông Công II) đầu nối với đường ống cấp nước D200 hiện có trên đường Lê Hồng Phong. Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

#### *b) Hệ thống cấp nước:*

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới vòng kết hợp với mạng cụt chạy dọc theo các trục đường giao thông của khu quy hoạch.
- Mạng lưới đường ống phân phối được đầu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn đã có, phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.
- Chọn ống truyền tải dùng ống nhựa uPVC - PN10 D110 và ống nước phân phối dùng ống nhựa HDPE - PN10 D63.

#### *c) Cấp nước cứu hỏa*

- Trên các tuyến ống cấp nước D110 bố trí các trụ chữa cháy D100 với khoảng cách tối đa 150m/trụ.
- Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

### **3.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

#### *a) Nguồn điện:*

Nguồn điện cấp cho khu dân cư được lấy từ lưới điện 35KV của thành phố đi qua khu đất nghiên cứu lập quy hoạch.

#### *b) Lưới điện:*

- Lưới trung áp: Từ đường điện 35KV hiện có đi nổi (giáp ranh giới phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu lập quy hoạch) đến ranh giới nghiên cứu dự án được hạ ngầm. Dự kiến xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp ngầm 35KV sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi ngầm dưới vỉa hè ở độ sâu tối thiểu 0,5m so với cốt vỉa hè và 0,7m so với cốt mặt đường.

*c) Trạm biến áp:*

- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kiểu kios, đặt tại các khu đất cây xanh, đất công công. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 250m$ .

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch dự kiến đặt 8 trạm biến áp 35-0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình, tổng công suất của các trạm biến áp phải đảm bảo  $Q_t \geq 5198,0KVA$ .

- Vị trí các trạm biến áp được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông, trên đất cây xanh hoặc đất công cộng để tiện thi công và quản lý.

- Các tuyến điện hạ thế xuất phát từ các trạm biến áp 35/0,4KV là các tuyến cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

*d) Thiết bị điện:*

- Các thiết bị điện phải được lựa chọn phù hợp với môi trường lắp đặt, kết hợp với yêu cầu mỹ thuật.

- Các thiết bị điện phải có chứng chỉ theo quy định.

*e) Lưới điện sinh hoạt:*

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp điện ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các phụ tải.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ áp đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hè đường.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi ngầm dưới vỉa hè ở độ sâu tối thiểu 0,5m so với cốt vỉa hè và 0,7m so với cốt mặt đường.

*f) Lưới điện chiếu sáng:*

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí trên các tuyến đường quy hoạch và các thảm cỏ để chiếu sáng cho cây xanh và đường nội bộ.

- Cáp điện chiếu sáng dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi ngầm dưới vỉa hè ở độ sâu tối thiểu 0,5m so với cốt vỉa hè và 0,7m so với cốt mặt đường.

- Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm, chiều cao 8-12m, bóng đèn LED, công suất 150W.

*g) Hệ thống nối đất an toàn:*

- Hệ thống nối đất an toàn bao gồm nối đất trạm biến áp, vỏ tủ điện và hệ thống các cột đèn chiếu sáng.

- Điện trở nối đất của hệ thống này không lớn hơn 4Ohm.

### **3.5. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn.**

#### **a. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và phải tính toán để không gây ảnh hưởng đến các lưu vực thoát nước xung quanh, các khu dân cư hiện có khi mà khu quy hoạch mới được hình thành trong tương lai.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế theo định hướng san nền và hướng dốc địa hình tự nhiên.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa phân tán theo dạng cành cây cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy  $\text{imin} \geq 1/D$ . Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT D300, D600, D800, D1000, D1500, cống nắp đan B600 và cống hộp BxH=1000x1000 (hoàn trả mương thủy lợi) kết hợp với hệ thống hồ thu nước và hố ga bố trí cách nhau trung bình từ 30-45m để thu gom toàn bộ nước mưa, nước mặt của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và đảm bảo hoàn trả lại dòng chảy cho mương thủy lợi hiện có chạy qua khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

#### **b. Xử lý nước thải**

- Hiện tại chưa có hệ thống thu gom nước thải của TP Sông Công đến ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Do vậy để đảm bảo xử lý nước thải, vệ sinh môi trường cho khu vực, dự kiến xây dựng mới một trạm xử lý nước thải có công suất xử lý tối thiểu là  $Q = 1.035 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$  đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải trong quá trình sinh hoạt, lao động, làm việc của người dân trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Nước thải từ các công trình dùng nước, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến cống chính. Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các hố thu, hố thăm, cống BTCT D400, D300 và các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến xây dựng mới của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

#### **c. Chất thải rắn.**

- Trong từng khu công trình có bố trí các điểm tập kết rác tạm thời. Rác thải sinh hoạt từ các hộ gia đình được thu gom vào cuối ngày bằng hệ thống xe đẩy tay và tập trung về điểm tập kết theo quy định. Cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố Sông Công.

- Các khu vực công cộng rác thải được thu gom bằng hệ thống thùng rác công cộng, cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến bãi rác theo quy định.

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

**Điều 2.** Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các cơ quan quản lý 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, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Bách Quang, xã Tân Quang, xã Bá Xuyên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, QLĐT, 09b.



**Lê Văn Khôi**