

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ tiện ích – Khu công nghiệp Sông Công II, phường Lương Sơn và xã Tân Quang, 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

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

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Qui chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-BXD 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 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Quyết định số 2129/QĐ-UBND ngày 29/9/2014 UBND tỉnh Thái Nguyên V/v phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Lương Sơn, thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 19/11/2012 của UBND thị xã Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng NTM xã Tân Quang giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND của UBND thành phố Sông Công ngày 20/9/2017 về việc Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ tiện ích – KCN Sông Công II;

Căn cứ Văn bản số 2080/BGTVT-KCHT của Bộ Giao thông vận tải ngày 02 tháng 3 năm 2017 về việc Đầu nối đường nhánh từ KCN Sông Công II vào QL3 cũ tại Km 54+300 thuộc địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Biên bản họp ngày 25/9/2017 về việc lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư và các đơn vị liên quan về Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ tiện ích Khu Công nghiệp Sông Công II;

Căn cứ Văn bản số 2910/SXD-QHKT ngày 01/12/2017 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ tiện ích – Khu công nghiệp Sông Công II, phường Lương Sơn và xã Tân Quang, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của Ban quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên tại Tờ trình số 991/TTr-BQL ngày 19/10/2017, của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 304/TTr-QLĐT ngày 07/12/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ tiện ích – Khu công nghiệp Sông Công II, phường Lương Sơn và xã Tân Quang, thành phố Sông Công với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ tiện ích – Khu công nghiệp Sông Công II.

2. Địa điểm quy hoạch: Phường Lương Sơn và xã Tân Quang, Thành phố Sông Công.

3. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông giáp: Quốc lộ 3 cũ;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư và đất canh tác của xóm Làng Vai, xã Tân Quang;

- Phía Bắc và Nam giáp: Khu dân cư và đất canh tác xã Tân Quang và phường Lương Sơn, thành phố Sông Công;

4. Quy mô:

- Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích là: 46,74 ha.

- Dân số đô thị khoảng: 2.500 người.

5. Tính chất:

Tính chất khu vực quy hoạch là một đô thị, và dịch vụ tiện ích mới phục vụ cho Khu công nghiệp Sông Công II phục vụ cho xây dựng và phát triển thành phố đô thị Sông Công trở thành đô thị loại II vào năm 2020.

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

6.1. Phân khu chức năng:

- Đất các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ phát triển công nghiệp.

- Đất quy hoạch phát triển đô thị.

- Đất cây xanh tập trung, cây xanh công viên thể dục thể thao.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ tiện ích công nghiệp	15,76	33,72
2	Đất công cộng (nhà văn hóa)	0,26	0,56
3	Đất ở quy hoạch mới	7,83	16,76
4	Đất cây xanh, mặt nước, TĐTT	5,23	11,18
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	17,66	37,78
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>0,50</i>	<i>1,07</i>
	<i>Hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>0,15</i>	<i>0,33</i>
	<i>Đất giao thông</i>	<i>17,01</i>	<i>36,38</i>
	Tổng diện tích đất quy hoạch	46,74	100

6.3. Mật độ xây dựng, tầng cao trung bình từng khu chức năng:

a) Công trình dịch vụ tiện ích công nghiệp:

Mật độ xây dựng của công trình dịch vụ tiện ích công nghiệp tuân thủ theo bảng sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60

b) Nhà ở:

- Đối với các khu nhà ở mới theo quy hoạch:

+ Đất có diện tích điển hình 100m²: Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

+ Đất có diện tích điển hình 200 m²: Mật độ xây dựng tối đa: 70%

c) Công trình công cộng:

Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 50% và phải đảm bảo quy định về khoảng lùi tối thiểu theo quy định.

d) Khu cây xanh tập trung:

Đối với các khu cây xanh tập trung có diện tích ≥ 1.000 m², mật độ xây dựng tối đa cho phép là 5%; Các khu cây xanh còn lại không được xây dựng công trình, để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân;

e) Tầng cao tối đa:

- Nhà ở : 5 tầng

- Công trình công cộng đơn vị ở: 5 tầng

- Công trình dịch vụ tiện ích Công nghiệp: 15 tầng

6.4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên trục đường chính với khu cây xanh tập trung kết hợp với kênh Núi Cốc tạo cảnh quan, các công trình dịch vụ tiện ích khu công nghiệp được quy hoạch xen kẽ, kết hợp với các nhóm nhà ở mới tạo thành các khoảng đóng - mở không gian, tạo dựng một khu đô thị dịch vụ mới hài hòa với thiên nhiên, địa hình cảnh sắc khu vực.

Điểm nhấn của không gian được quy hoạch tập trung chính vào 2 điểm:

- Tại vị trí lối vào chính, quy hoạch một công chào để thu hút tầm nhìn tạo điểm nhấn từ các hướng trên đường QL 3 và đường Cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên.

- Điểm nhấn không gian 2: Là trung tâm cây xanh, thể dục thể thao nằm giữa khu quy hoạch, đây chính là khoảng mở xanh, là nơi nghỉ ngơi, lá phổi xanh toàn khu.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Quy hoạch giao thông:

a) Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong khu quy hoạch gồm các loại đường có quy mô như sau:

- Trục đường chính 36m đi từ Quốc lộ 3 cũ vào Khu Công nghiệp Sông Công II. Lộ giới: 36m (vía hè hai bên mỗi bên 6m, lòng đường 10,5m, dải phân cách 3m).

- Đường trục đường chính cấp đô thị: Lộ giới 22,5m (vía hè hai bên mỗi bên 6m, lòng đường 10,5m).

- Các đường trong khu đô thị quy hoạch mới: Lộ giới 16,5m (vía hè hai bên mỗi bên 4,5m, lòng đường 7,5m).

- Các tuyến đường đã được quy hoạch của các dự án liên quan đã được phê duyệt quy hoạch giữ nguyên lộ giới, đã cập nhật cho phù hợp với đồ án quy hoạch.

b) Hè đường được lát gạch đồng bộ, một số khu vực tạo điểm nhấn lát đá thiên nhiên. Độ dốc ngang vỉa hè: 1,5%

7.2. Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc thiết kế: Phù hợp địa hình tự nhiên, với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thủy lợi, đảm bảo thoát nước tốt.

- Cao độ thiết kế san nền trong khu vực quy hoạch được không chế bởi cao độ tim tuyến trục đường 36m.

- Các ô đất xây dựng công trình được san nền tạo độ dốc 0,5%-2% để thoát nước mưa ra các tuyến đường bao quanh và được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước trên vỉa hè của các tuyến đường này.

+ Cao độ san nền cao nhất: + 33.00m

+ Cao độ san nền thấp nhất: + 28.30m

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy và riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Nước mưa khu vực quy hoạch được thiết kế thu gom vào hệ thống cống trên tuyến đường trục chính trên toàn tuyến đường.

- Thu nước mưa mặt đường bằng các miệng thu trực tiếp dẫn vào các hố ga hàm ếch đặt dưới mép vỉa hè. Vị trí các miệng thu được bố trí dọc đường và xác định tại các vị trí tụ nước.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính D600÷D2000. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... v.v... theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

7.4. Quy hoạch cấp nước, PCCC:

- Tổng công suất nhu cầu nước sạch: 1.633 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước: Dự kiến lấy tại đường ống D250 được quy hoạch trên đường Quốc lộ 3.

- Quy hoạch hệ thống ống cấp nước đặt trên vỉa hè của các tuyến đường. Nước được đưa vào công trình thông qua đai khởi thủy HDPE đường kính D63(50)/25 được bắt trực tiếp trên đường ống dịch vụ HDPE.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả: Thiết kế là hệ thống cứu hoả áp lực thấp. Các trụ cứu hoả được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách trung bình 150m/trụ. Lưu lượng nước cứu hoả tính toán là 15l/s, tính cho số đám cháy đồng thời xảy ra trong khu đô thị này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hoả không dưới 10m.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất tính toán cho khu quy hoạch: 9.200 KVA.

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22KV đã có chạy song song với đường Quốc lộ 3.

- Quy hoạch mới 10 trạm biến áp 22/0,4KV để cấp điện cho khu quy hoạch.

- Hệ thống cấp điện: Sử dụng cáp 0,4KV chôn ngầm lấy điện từ các Trạm biến áp 22/0,4KV đến từng tủ điện tổng để cấp cho từng lô đất quy hoạch.

- Lưới phân phối 22KV: Lưới điện trung thế 22KV lấy từ hệ thống trung thế đi trên cao vòng quanh khu quy hoạch, chọn phương án đi cáp ngầm để đảm bảo hiệu quả, an toàn và mỹ quan cho toàn khu.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu chức năng được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt dọc theo đường giao thông. Mỗi tủ điện hạ thế cấp điện cho 6 đến 10 hộ dân. Cấp điện cho các công trình dịch vụ tiện ích công nghiệp được dẫn cáp đến tủ điện tổng của từng công trình.

- Quy hoạch cấp điện chiếu sáng: Sử dụng các cột thép cao 10m, bóng cao áp công suất tối đa 150W. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 30 đến 35m. Sử dụng hệ thống điều khiển trung tâm đặt tại các Trạm biến áp 22/0,4KV với chế độ đóng cắt tự động theo thời gian.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Từ tổng đài bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp phân chia nguồn cấp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các chủ hộ xây dựng, các tuyến cáp này đi ngầm trong hào cáp chung với hệ thống điện. Trong quá trình triển khai sẽ kết hợp với cơ quan quản lý chuyên ngành để cùng thực hiện.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là 927 m³/ngđ.

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi thoát vào các ga thuộc tuyến cống nhánh, sau đó được tập trung vào các tuyến cống chính và dẫn về trạm xử lý nước thải của khu. Công suất trạm xử lý lựa chọn là 1.000 m³/ngđ. Nước thải sau khi được xử lý tại trạm đạt tiêu chuẩn cho phép, sau đó được xả ra hệ thống thoát nước chung.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt của khu quy hoạch: Q = 2,5 tấn/ngày đêm, tương đương Q_r = 6 m³/ ngày đêm.

- Đặt thùng rác lưu động dọc trục đường khoảng cách L = 50m-100m/thùng.

- Bố trí dọc tuyến chính các điểm trung chuyển rác với khoảng cách 3km/điểm.

- Toàn bộ rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tại xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

8. 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 Ban quản lý các Khu Công nghiệp Thái Nguyên và các cơ quan có 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, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các Khu Công nghiệp Thái Nguyên, Chủ tịch UBND phường Lương Sơn, xã Tân Quang và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /m

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, QLĐT, 08b. 10b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Văn Khôi