

Số: 579/QĐ-UBND

Phú Bình, ngày 26 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Cụm công nghiệp Lương Phú - Tân Đức, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ BÌNH

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;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

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

Căn cứ văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng: 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; 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 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về nội dung hồ sơ của nhiệm vụ và 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; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;

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

Căn cứ Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 16/7/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Bình thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch vùng huyện Phú Bình đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 26/01/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Lương Phú – Tân Đức, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo số 176/TB-UBND ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên thông báo Kết luận của Đồng chí Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh



tại cuộc họp về công tác đấu nối giao thông vào các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ và quản lý hành lang tuyến đường vành đai V trên địa bàn huyện Phú Bình.

Căn cứ văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành: Sở Xây dựng tại văn bản số 584/SXD-QHKT ngày 25/02/2025, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại văn bản số 324/SNN-QLXDCT ngày 22/01/2025, Sở Công thương tại văn bản số 366/SCT-CNNL ngày 23/01/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 669/STNMT-QLĐĐ ngày 13/02/2025, Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 224/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 23/01/2025 và văn bản số 347/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 13/02/2025, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tại văn bản số 95/BQLDAGT-KH&QLĐTXD ngày 22/01/2025, Công an tỉnh tại văn bản số 358/CAT (ANKT) ngày 06/02/2025;

Căn cứ Thông báo số 1588/TB-HU ngày 24/02/2025 của Thường trực Huyện ủy về chủ trương thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Tân Đức huyện Phú Bình;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Phú Bình tại Tờ trình số 09/TTr-PBC ngày 26/02/2025 và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại tờ trình số 41/TTr-KTHT ngày 26/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Lương Phú - Tân Đức, huyện Phú Bình, với các nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Lương Phú - Tân Đức, huyện Phú Bình.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (chủ đầu tư dự án): Công ty TNHH đầu tư xây dựng hạ tầng Phú Bình (đã đổi tên thành Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Phú Bình).

3. Địa điểm, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

3.1. Địa điểm quy hoạch: Xã Lương Phú và xã Tân Đức, huyện Phú Bình.

3.2. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

- Phía Bắc giáp đường vành đai V vùng thủ đô Hà Nội.
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp xã Lương Phú và xã Tân Đức.

- Phía Đông giáp tuyến đường huyện ĐH.49B và Cụm công nghiệp Tân Đức.

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp xã Lương Phú.

4. Tổng diện tích lập quy hoạch

- Tổng diện tích quy hoạch: 72,46 ha.

Trong đó:

+ Diện tích đất xây dựng cụm công nghiệp: 72,21 ha;

+ Diện tích nghĩa trang nhân dân hoàn trả khoảng: 0,25ha.

- Quy mô lao động khoảng 3.967 người.

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Khu vực sản xuất công nghiệp, kho bãi

- Khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%; Công trình có kiến trúc đơn giản, tập trung vào tính chức năng và hiệu quả. Các hình khối, mặt tiền và mái nhà được sử dụng các dạng như hình hộp, hình trụ, lăng trụ, hình chữ nhật hoặc vuông.

- Sử dụng các vật liệu xây dựng mới, bền, nhẹ và tiết kiệm năng lượng. Một số vật liệu đề xuất là thép, bê tông, kính, nhôm và các vật liệu composite;
- Có sự kết hợp hài hòa giữa không gian trong và ngoài công trình. Các cửa sổ, khe thoáng và mái che được bố trí hợp lý để tạo ra ánh sáng tự nhiên, thông gió và cảnh quan cho không gian. Phủ xanh các ô đất để tăng mật độ cây xanh của cụm công nghiệp.

b) Khu vực nhà điều hành, dịch vụ

Khoảng lùi trùng với chỉ giới đường đỏ, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Có hình thức kiến trúc hiện đại, sang trọng, đại diện cho uy tín và thương hiệu của cụm công nghiệp, mục đích là tạo ra ấn tượng tốt đối với khách hàng, đối tác và người lao động;

- Thiết kế hiện đại, sáng tạo, linh hoạt và thân thiện với môi trường. Tạo môi trường làm việc thoải mái, kích thích sự hợp tác, sáng tạo và năng suất của người lao động. Kiến trúc đặc biệt nổi bật đặc tính của công nghệ, hiện đại. Khu vực sẽ được triển khai chi tiết ở các bước tiếp theo.

- Cần có hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị hiện đại đáp ứng nhu cầu của các hoạt động quản lý, giao dịch, trưng bày sản phẩm,...

b) Khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật

- Đảm bảo chỉ tiêu, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
- Bao gồm những cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng của các phân khu chức năng khác, có hình thức kiến trúc khép kín, riêng biệt không gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận.

c) Các khu vực chức năng khác của cụm công nghiệp

- Bãi đỗ xe:

Kết hợp yếu tố cây xanh, thảm cỏ vào bãi đỗ xe để tăng thêm độ phủ xanh cho khu vực. Tích hợp các công trình như: bãi đỗ xe thông minh, trạm sạc điện, trạm rửa xe tự động,...

- Cây xanh:

Không gian thoáng mát, xanh, phù hợp với cảnh quang xung quanh, góp phần bảo vệ môi trường, tạo khoảng đệm cách ly cụm công nghiệp với các khu vực bên ngoài, không gây ô nhiễm, có tính bền vững, không lạc hậu theo thời gian.

6. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch cụm công nghiệp bao gồm: Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi; Đất xây dựng công trình điều hành, dịch vụ; Đất cây xanh (cảnh quan, cách ly); Đất kênh tiêu nước hoàn trả; Đất hạ tầng kỹ thuật; Đất giao thông, bãi đỗ xe,...

Cơ cấu các chức năng sử dụng đất cụ thể như sau:

Số TT	Loại đất, chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
A	Đất cụm công nghiệp		722.112,75	100
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	492.997,50	68,27
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	13.028,60	1,80
3	Đất công trình điều hành, dịch vụ	DH	11.553,77	1,60
4	Đất cây xanh	CX	72.295,64	10,01
5	Đất kênh tiêu nước hoàn trả	MN	9.281,38	1,29

Số TT	Loại đất, chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
6	Đất bãi đỗ xe	P	3.648,0	0,51
7	Đất giao thông	GT	119.307,86	16,52
+	Đất giao thông nội bộ		102.893,71	14,25
+	Đất hành lang đường vành đai V		16.414,15	2,27
B	Đất ngoài cụm công nghiệp		2.472,23	
	Quy hoạch khu tập kết di dời mộ trong cụm công nghiệp	NT	2.472,23	
	Tổng cộng		724.584,98	

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường vành đai V vùng thủ đô Hà Nội có lộ giới quy hoạch là 54,5m;
- Đường huyện ĐH.49B (mặt cắt 4-4) có lộ giới quy hoạch là 36m.

b) Giao thông đối nội

- Mặt cắt 1-1: Đường khu vực có lộ giới 25m.

Trong đó:

- + Mặt đường rộng 15,0m.
- + Vía hè hai bên: 2 x 5,0m.
- Đường phân khu vực bao gồm các mặt cắt như sau:
- + Mặt cắt 2-2, có bề rộng đường là 20,5m.

Trong đó:

- + Mặt đường rộng 10,50m.
- + Vía hè hai bên 2 x 5,0m.
- + Mặt cắt 3-3, có bề rộng đường là 17,5m.

Trong đó:

- + Mặt đường rộng 10,50m.
- + Vía hè hai bên rộng 5,0m và 2,0m.
- + Mặt cắt 5-5 có bề rộng đường là 19,0m.

Trong đó:

- + Mặt đường rộng 15,0m.
- + Vía hè hai bên 2 x 2,0m.

7.2. Quy hoạch san nền (cao độ nền)

- Tuân thủ theo cao độ tự nhiên và hiện trạng đường vành đai V và các khu vực dân cư hiện trạng, lựa chọn cao độ khống chế $H_{xd} \geq 15,0m$.

- Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, san nền đắp chủ yếu.

- Thiết kế quy hoạch san nền được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông.

- Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

- Các khu vực chênh cos sử dụng giải pháp taluy, tường chắn đá hộc để ổn định mái đất đắp.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

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

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa thoát từ bên trong lô đất và các công trình xây dựng ra ngoài hệ thống thoát nước mưa nằm dọc theo trục đường sau đó thoát ra hệ thống mương hoàn trả nằm trong cụm công nghiệp.

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 2 lưu vực thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Nằm ở phía Tây tuyến kênh hoàn trả, nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước mưa sau đó thoát ra tuyến kênh hoàn trả nằm trong khu vực quy hoạch.

+ Lưu vực 2: Nằm ở phía Đông kênh hoàn trả, nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước mưa sau đó thoát ra kênh hoàn trả nằm trong khu vực quy hoạch.

- Hoàn trả kênh tiêu hiện trạng: Quy hoạch hướng tuyến xây dựng tuyến kênh hở ở giữa cụm công nghiệp để hoàn trả đảm bảo tiêu thoát nước cho toàn bộ lưu vực phía bắc đường vành đai V.

- Hệ thống công thoát nước mưa được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước, giếng thăm...

7.4. Quy hoạch cấp nước

a) Nguồn nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước tính toán khoảng: 2.570 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho cụm công nghiệp dự kiến lấy từ nhà máy nước Phú Bình đặt tại thị trấn Hương Sơn thông qua hệ thống đường ống D315mm trên tuyến đường Vành Đai 5 và đường tỉnh lộ ĐT. 261E.

b) Mạng lưới đường ống

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Thiết kế các tuyến ống phân phối HDPE đường kính D110- D200mm nối với nhau thành mạng vòng, mạng cụt đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

- Các tuyến ống dịch vụ HDPE đường kính D50-D90mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt. Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè và dải cây xanh sau nhà.

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính đường kính > 110mm bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom vào trạm xử lý nước thải có công suất đảm bảo công suất khoảng 1.950 m³/ngày đêm.

- Nước thải được thu gom bởi hệ thống thoát nước thải dọc theo các tuyến đường quy hoạch sau đó đưa về trạm xử lý của cụm công nghiệp

- Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.



7.6. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện tính toán khoảng: 14.168KVA.
- Nguồn cấp điện cho khu vực dự án dự kiến lấy từ trạm 110 KV Phú Bình có công suất 3 x 63Mva thông qua các tuyến đường dây trung thế 22KV.
- Trạm biến áp là trạm trụ hoặc trạm kios, các trạm này đặt tại các khu vực cây xanh, gần các đường giao thông để đảm bảo khoảng cách ly an toàn.
- Cấp ngầm hạ thế dùng loại cáp ngầm 0,6/1Kv - Cu/XLPE luôn trong ống nhựa xoắn HDPE đi ngầm trên vỉa hè hoặc dải hạ tầng kỹ thuật sau.
- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Đấu nối với tuyến cáp thông tin từ Host Phú Bình.
- Mạng cáp chính: Xây dựng các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao;
- Xây dựng hệ thống công bố theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bố để phát triển dịch vụ

7.8. Chất thải rắn:

Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom từ các nhà máy rồi vận chuyển về điểm tập kết được bố trí ở khu cây xanh.

Toàn bộ Chất thải rắn của khu vực quy hoạch được thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác thải ở địa phương.

7.9. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đồ án quy hoạch đã đề xuất một số giải pháp bảo vệ môi trường theo các quy định hiện hành. Việc đầu tư xây dựng cụm công nghiệp phải đảm bảo cảnh quan, môi trường theo quy định.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Ban hành kèm theo Quyết định này.

9. Các hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải,...); Xây dựng hoàn trả hệ thống kênh mương, đường giao thông.
- Xây dựng các công trình phục vụ sản xuất nhằm thu hút nhà đầu tư thứ cấp.
- Xây dựng khu nhà điều hành, dịch vụ...
- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đầu tư hoàn chỉnh các dự án theo quy định.

Điều 2. Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt:

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Phú Bình chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch; cắm mốc quy hoạch tại thực địa; bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để quản lý và thực hiện quy hoạch; triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục theo đúng quy định và quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Giao UBND xã Lương Phú, UBND xã Tân Đức có trách nhiệm tuyên truyền sâu rộng đến nhân dân địa phương về nội dung đồ án quy hoạch; phối hợp với chủ đầu tư thực hiện dự án, quản lý đất đai, quản lý quy hoạch và trật tự xây dựng trong khu vực quy hoạch chi tiết dự án theo đúng quy định.



Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND xã Lương Phú, Chủ tịch UBND xã Tân Đức, Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Phú Bình và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Qu

Lê Thanh Sơn

