

Số: 18/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 16 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết
Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, đã được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị Định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt, và quản lý quy hoạch; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 về 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 chung đô thị và 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 Thông tư số 01/2021/TT/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quốc gia QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về việc xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định Hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, vùng huyện, đô thị, nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 325/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tuyên Quang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kết luận thanh tra số 23/KL-TTr ngày 06/3/2023 của Thanh tra Bộ Xây dựng về chấp hành quy định của pháp luật đối với công tác quản lý nhà nước ngành Xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại các lĩnh vực: Quy hoạch xây dựng, thực hiện theo quy hoạch; hoạt động đầu tư xây dựng; hoạt động kinh doanh bất động sản giai đoạn 2017-2021;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ- UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020, định hướng phát triển đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 761/QĐ- UBND ngày 24/12/2021 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 (phân khu) phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 26/07/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 946/QĐ-UBND ngày 27/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt bổ sung kinh phí năm 2023 cho Sở Xây dựng để thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 3273/TTr-SXD ngày 20/12/2023 về việc đề nghị phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang.

2. Địa điểm quy hoạch: Phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

3. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến được tính toán trên cơ sở đảm bảo tính liên tục, đồng bộ với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị và khu vực.

Khắc phục một số nội dung theo kết luận thanh tra Bộ Xây dựng số 23/KL-TTr ngày 06/3/2023 của Thanh tra Bộ Xây dựng; các nội dung điều chỉnh đảm bảo theo hướng không làm xáo trộn cuộc sống của người dân sinh sống ổn định trong khu vực dự án.

Những nội dung khác không điều chỉnh, thực hiện theo Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ và dân cư Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang.

4. Phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch từ điểm A9 đến điểm A6 điều chỉnh tuyến đường theo hiện trạng qua khu vực dân cư sinh sống ổn định.

Điều chỉnh phần đất Y tế theo ranh giới thu hồi thực tế; điều chỉnh theo hướng giữ nguyên hiện trạng đoạn đường từ cổng làng Tầm xuống miếu đảm bảo không ảnh hưởng đến các hộ gia đình hai bên; điều chỉnh khu vực đặt trạm xử lý nước thải, bố trí bổ sung cây xanh và bãi đỗ xe đảm bảo theo quy chuẩn.

Giữ nguyên hiện trạng đoạn từ miếu đến ngã 3 đoạn rẽ vào nhà văn hoá tổ 9 (toàn bộ khu vực trên được quy hoạch thành khu dân cư tự điều chỉnh).

Một số nội dung khác được điều chỉnh các chỉ tiêu đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, bổ sung các chỉ tiêu đến từng ô đất theo Kết luận số 23/KL-TTr ngày 06/3/2023 của Thanh tra Bộ Xây dựng.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch								
STT	Chức năng loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		So sánh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Chênh lệch (m ²)	Ghi chú
	Tổng diện tích đất quy hoạch		327.900,00	100,00	327.900,00	100,00	0,00	
I	Đất ở mới		117.938,00	35,96	111.334,47	33,95	-6.603,53	Giảm
1.1	Đất nhà ở chia lô (liên kế)	LK 1	28.560,00		27.301,08		-1.258,92	Giảm
1.2	Đất nhà ở chia lô (liên kế)	LK 2	37.750,00		35.035,24		-2.714,76	Giảm
1.3	Đất nhà ở biệt thự song lập	SL	14.209,00		11.917,05		-2.291,85	Giảm
1.4	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BT	13.230,00		13.230,00		0,00	
1.5	Đất nhà ở xã hội	NOXH	24.243,00		23.851,00		-392,00	Giảm
II	Đất công trình công cộng (nhà văn hóa)	CC	1.185,00	0,36	1.185,00	0,36	0,00	
III	Đất thương mại dịch vụ tổng hợp	TMDV	16.798,00	5,12	16.423,00	5,01	-375,00	Giảm
IV	Đất dịch vụ y tế	YT	3.843,00	1,17	2.614,90	0,80	-1.228,10	Giảm
V	Đất giáo dục	GD	4.003,00	1,22	4.003,00	1,22	0,00	
VI	Đất Cây xanh + thể thao	CX	30.951,00	9,44	33.300,74	10,16	2.349,74	Tăng
VII	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.380,00	0,73	1.554,35	0,47	-825,65	Giảm
VIII	Đất dân cư tự điều chỉnh	TĐC	14.555,00	4,44	26.521,52	8,09	11.966,52	Tăng
IX	Đất giao thông + hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác + bãi đỗ xe		136.247,00	41,55	130.963,02	39,94	-5.283,98	Giảm

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh

STT	Chức năng loại đất	Ký hiệu	Diện tích sau điều chỉnh quy hoạch (m ²)	Các chỉ tiêu			Tỉ lệ (%)
				Mật độ XD	Hệ số SDD	Tầng cao	
	Tổng diện tích đất quy hoạch		327.900,00	-	-	-	100,0
I	Đất ở mới		111.334,47	-	-	-	33,95
1	Đất nhà ở biệt thự		25.147,15				
1.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập (15x20)	BT	13.230,10				
-	Khu nhà ở biệt thự đơn lập 01-(03 lô)	BT -01	1.178,00	54	1,6	3	
-	Khu nhà ở biệt thự đơn lập 02 -(22 lô)	BT -02	6.954,10	53-60	1,6-1,8	3	
-	Khu nhà ở biệt thự đơn lập 03-(16 lô)	BT -03	5.098,00	53-60	1,7-1,8	3	
1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập (10x20)	SL	11.917,05				
-	Khu nhà ở song lập 01-(20 lô)	SL-01	5.523,94	60-67	1,8-1,9	3	
-	Khu nhà ở song lập 02-(12 lô)	SL-02	6.393,11	50-52	1,5	3	
2	Đất nhà ở chia lô (liên kế)	LK 1	62.336,32				
2.1	Nhà chia lô (5x20 và 5x22)	LK 1	27.301,08				
-	Khu nhà ở chia lô 01-(28 lô)	LK 1-01	3.107,00	82,6-88	2,48-4,4	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 02-(66 lô)	LK 1-02	6.778,52	85-90	2,55-4,5	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 03-(50 lô)	LK 1-03	5.098,00	85-90	2,55-4,5	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 05 -(48 lô)	LK 1-05	4.898,00	85-90	2,55-4,5	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 06 -(08 lô)	LK1-06	902,60	69,6-90	2,09-4,5	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 07 -(20 lô)	LK 1-07	2.418,96	69,8-87	2,1-4,35	3-5	
2.2	Nhà chia lô (15x8)	LK 2	35.035,24				
-	Khu nhà ở chia lô 01 -(20 lô)	LK 2-01	2.482,00	81-86	2,43-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 02 -(44 lô)	LK 2-02	5.318,00	82,6-86	2,48-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 03 -(20 lô)	LK 2-03	2.482,00	81-86	2,43-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 04 -(32 lô)	LK 2-04	3.818,00	86-87,1	2,58-4,35	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 05 -(32 lô)	LK 2-05	3.818,00	86-87,1	2,58-4,35	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 06	LK 2-06	3.818,00	86-87,1	2,58-4,35	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 07	LK 2-07	3.068,00	82,6-86	2,48-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 08	LK 2-08	3.668,00	82,6-86	2,48-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 09	LK 2-09	3.668,00	82,6-86	2,48-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 10	LK 2-10	1.834,00	82,6-86	2,48-4,3	3-5	
-	Khu nhà ở chia lô 11	LK 2-11	1.061,24	68,8	2,06-3,44	3-5	
3	Đất nhà ở xã hội	NOXH	23.851,00				
-	Khu nhà ở xã hội 01	NOXH-01	7.456,00	60	1,8-3,0	3-5	
-	Khu nhà ở xã hội 02	NOXH-02	1.100,40	100	2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 03	NOXH-03	1.292,00	100	2	2	

-	Khu nhà ở xã hội 04	NOXH-04	1.154,00	100	2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 05	NOXH-05	1.434,00	100	2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 06	NOXH-06	607,50	100	2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 07	NOXH-07	1.703,00	100	2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 08	NOXH-08	995,00	88,4-100	1,77-2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 09	NOXH-09	5.358,00	60	1,8-3,0	3-5	
-	Khu nhà ở xã hội 10 - (10 lô)	NOXH-10	716,00	100	2	2	
-	Khu nhà ở xã hội 11 - (27 lô)	NOXH-11	1.834,00	100	2	2	
II	Đất công trình công cộng (nhà văn hóa)	CC	1.185,00				0,36
1	Khu đất công cộng 01(văn hóa)	CC-01	660,00	40	0,4-0,8	1-2	
2	Khu đất công cộng 02(văn hóa)	CC-02	525,00	40	0,4-0,8	1-2	
III	Đất thương mại dịch vụ tổng hợp	TMDV	16.423,00				5,01
1	Khu đất thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	6.875,00	50	2,5-7,5	5-15	
2	Khu đất thương mại dịch vụ 02	TMDV-02	9.548,00	50	2,5-7,5	5-15	
IV	Đất dịch vụ y tế	YT	2.614,90				0,80
1	Khu đất y tế	YT	2.614,90	40	2,8	7	
V	Đất giáo dục	GD	4.003,00				1,22
1	Khu đất trường mầm non	GD	4.003,00	40	0,4-0,8	1-2	
VI	Đất Cây xanh + thể thao	CX	33.300,74				10,16
1	Khu đất cây xanh, thể thao 01	CX-01	6.317,00				
2	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 02	CX-02	931,00				
3	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 03	CX-03	1.089,00				
4	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 04	CX-04	1.694,00				
5	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 05	CX-05	8.000,00				
6	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 06	CX-06	10.257,00				
7	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 07	CX-07	723,00				
8	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 08	CX-08	631,00				
9	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 09	CX-09	631,00				
10	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 10	CX-10	330,00				
11	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 11	CX-11	348,00				
10	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 12	CX-12	759,00				
11	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 13	CX-13	1.347,74				
11	Khu đất trồng cây xanh, cảnh quan 13	CX-14	243,00				

VII	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.554,35				0,47
1	Khu đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	213,00				
2	Khu đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	1.341,35				
VIII	Đất dân cư tự điều chỉnh	TĐC	26.521,52				8,09
1	Đất dân cư tự điều chỉnh	TĐC-01	24.788,88				
2	Đất dân cư tự điều chỉnh	TĐC-02	1.732,64				
IX	Đất giao thông + hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác + bãi đỗ xe		130.963,02				39,94
1	Đất bãi đỗ xe	P	4.446,81				
2	Đất giao thông + hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		126.516,21				

5. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông

+ Điều chỉnh tuyến đường từ công làng Tầm xuống miếu thành mặt cắt 6 - 6 (mặt đường rộng 5,5m, hè đường mỗi bên rộng 3m); Bổ sung điều chỉnh tuyến đường tiếp giáp với lô SL-01; SI-02; LK2-11; TĐC-01 mặt cắt 6 - 6.

+ Bỏ 02 tuyến đường có mặt cắt 6 - 6 và 4' - 4' theo quy hoạch đã được phê duyệt nằm trong khu ở tự điều chỉnh (chuyển thành khu dân cư tự điều chỉnh).

+ Bãi đỗ xe: Quy hoạch bổ sung thêm 04 bãi đỗ xe công cộng (P-05; P-06; P-07; P-09), tổng diện tích sau điều chỉnh 4.446,81 m² nằm tại các vị trí đầu mối của tuyến đường, phục vụ cho việc giao thông đi lại thuận tiện.

- San nền

+ Đối với những khu vực thay đổi cập nhật lại theo cao độ nút giao thông đã điều chỉnh.

+ Cao độ tại các nút giao thông xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Mạng lưới cấp nước

+ Điều chỉnh các tuyến ống cấp nước phân phối D110 và trụ cứu hỏa đối với các tuyến đường được điều chỉnh trong quy hoạch.

+ Điều chỉnh lại vị trí 1 số tuyến ống cấp nước D50, đảm bảo cấp nước đến toàn bộ các lô đất trong dự án.

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Điều chỉnh các tuyến ống thu gom về trạm xử lý theo các trục đường đã được điều chỉnh.

+ Điều chỉnh cục bộ khu vực đặt trạm xử lý nước thải, bố trí bổ sung cây xanh và bãi đỗ xe.

- Mạng lưới thoát nước mưa

+ Điều chỉnh các tuyến cống thoát nước mưa và các hố thăm thu kết hợp đối với những tuyến đường đã được điều chỉnh.

+ Hệ thống thoát nước chính giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện

+ Các tuyến cáp trung thế hạ thế được điều chỉnh theo các lô đất quy hoạch được điều chỉnh.

- Quy hoạch thông tin liên lạc

- + Phương án thiết kế cơ bản tuân thủ theo đề án đã được phê duyệt.
- + Điều chỉnh các tuyến cáp thông tin theo các lô đất quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Ban quản lý quy hoạch và xây dựng (chủ đầu tư), Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Ban quản lý quy hoạch và xây dựng, Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND;
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 3; (thi hành)
 - Phó CVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, ĐTXD. (H)
- (báo cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Mạnh Tuấn