

Số: /QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Phú

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, 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; khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng 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 ngày 17/6/2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật 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 ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 30/08/2019 của Chính phủ 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 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; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ xây dựng: Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn 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 về 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 và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quốc gia QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông

tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt đồ án 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 544/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Thành phố Tuyên Quang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 22/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2021-2025.

Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 về việc điều chỉnh giao Kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn ngân sách địa phương giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách địa phương năm 2022, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông báo số 29/TB-HĐTĐ ngày 09/5/2023 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang về việc thông của hội đồng thẩm định về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu đô thị An Phú;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1371/TTr-SXD ngày 18/6/2023 về việc đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Phú.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Phú, với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị An Phú.

2. Đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH kiến trúc và xây dựng BIM-22.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý quy hoạch và xây dựng, Sở Xây dựng.

4. Địa điểm xây dựng: Phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

5. Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Tuyên Quang.

6. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

Khu Đô thị An Phú được xây dựng thuộc địa giới hành chính phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Nam Giáp: Ruộng mầu.
- + Phía Đông giáp: Giáp suối Thục.
- + Phía Tây giáp: Giáp khu dân cư và chợ An Phú.

b. Quy mô lập quy hoạch.

- Quy mô lập đồ án Quy hoạch chi tiết: Khoảng 21,68 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 2.000 – 2.500 người.

7. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu đô thị, dịch vụ hỗn hợp, đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và nhà ở xã hội; đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

8. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu cho khu đất sẽ xác định cụ thể trong khi nghiên cứu lập quy hoạch, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực và phù hợp tiêu chuẩn Quy chuẩn xây dựng Việt Nam như QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất đơn vị ở		
	Đất ở	m ² /người	≥15-28
	Trường mầm non	m ² /1 cháu	≥12
	Đất cây xanh nhóm nhà ở	m ² /người	≥1
1.2	Mật độ xây dựng		
	Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ	%	40-100
	Công trình dịch vụ - công cộng	%	≤ 40
	Đất thương mại dịch vụ và đất hỗn hợp cao tầng.	%	40-80
II	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥21
	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
2.2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	L/ng.ngđ	≥100
	Tỷ lệ cấp nước	%	100
	Cấp nước CC-TM-DV	L/m ² sàn	≥2
	Cấp nước trường học (trường mầm non)	L/cháu.ngđ	≥75
	Nước tưới công viên, vườn hoa	L/m ² /ngđ	3
	Nước rửa đường	L/m ² /ngđ	0,4
2.3	Cấp điện		
	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người/năm	1.100
	Cấp điện công cộng, DVTM	W/m ² sàn	30
	Cấp điện trường học, nhà trẻ	kW/cháu	0,2
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5
	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	1
2.4	Thông tin liên lạc		
	Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	1
2.5	Thoát nước thải		
	Nước thải sinh hoạt	% nước cấp	≥80
2.6	Vệ sinh môi trường		
	Tiêu chuẩn CTRsh	kg/người/ngày	1,3
	Tiêu chuẩn CTR CC, TM, DV	%SH	20

9. Các yêu cầu đối với nội dung quy hoạch:

9.1. Nguyên tắc lập quy hoạch.

Khớp nối về quy hoạch không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các dự án có liên quan, phù hợp với hiện trạng khu vực và tuân thủ các cấp độ quy hoạch theo quy định.

Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn theo định hướng chung của Thành phố. Cơ cấu sử dụng đất hợp lý, thuận lợi cho việc phân chia giai đoạn đầu tư xây dựng.

9.2. Dự báo phát triển.

Xác định quy mô dân số, tính chất, chức năng sử dụng đất theo quy hoạch và các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính về quy mô, dân số, đất đai, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật.

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

9.3 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được xem xét, xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch để phù hợp điều kiện đất đai, dân số và các dự án liên quan.

9.4 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo không gian sinh động, hài hòa với khu vực, phù hợp với các quy định và quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo tính kết nối giữa khu vực dân cư hiện hữu và khu đô thị mới và các khu vực xung quanh dự án.

Nghiên cứu bám sát các cấp độ quy hoạch có liên quan, quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018, phù hợp định hướng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường An Tường. Từ đó đề xuất các giải pháp về không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập dự án phù hợp với quy hoạch cấp cao hơn, phù hợp với việc đấu nối các dự án hạ tầng xung quanh.

Xác định các phân vùng với các ý tưởng không gian chủ đạo, để đưa ra các nguyên tắc về tổ chức hình thái không gian kiến trúc nhằm tạo lập các liên kết đảm bảo hiệu quả thẩm mỹ và đặc trưng kiến trúc của từng khu, góp phần tạo nên hình ảnh kiến trúc hiện đại theo một tổng thể kiến trúc chung của khu vực.

Đề xuất cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan trong khu vực nghiên cứu, làm cơ sở cho công tác thiết kế đô thị. Tổ chức các công trình điểm nhấn, trọng tâm của khu vực quy hoạch; Quy định về tầng cao xây dựng, khoảng lùi - chỉ giới xây dựng trên từng tuyến đường. Nghiên cứu hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo cho các công trình. Xác định hệ thống cây xanh, mặt nước, cao độ đường, vỉa hè, nền công trình, chiều cao khống chế công trình, giải pháp tổ chức hệ thống các công trình ngầm trong khu vực.

Đề xuất các quy định quản lý tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình dự án trên địa bàn lập quy hoạch.

9.5. Thiết kế đô thị.

Thực hiện nghiên cứu về không gian kiến trúc cảnh quan làm cơ sở đề xuất các chỉ dẫn cụ thể về thiết kế đô thị, các quy định kiểm soát phát triển theo quy định của pháp luật, góp phần hoàn thiện quy hoạch tổng thể, đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ và bền vững.

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn (điểm nhấn về kiến trúc, điểm nhấn về cây xanh,...); Xác định chiều cao xây dựng công trình của từng khu vực trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu; Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; Tổ chức hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc đô thị (thùng rác công cộng, trạm dừng các phương tiện công cộng, ghé ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...).

Đề xuất các giải pháp thiết kế công trình xây dựng đồng bộ tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

9.6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, phù hợp với các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu chung của khu vực.

+ Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống taluy, tường chắn, ổn định công trình.

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng: Vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

9.7. Đánh giá môi trường chiến lược.

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường;

Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường;

Đề ra các giải pháp về vệ sinh môi trường, nhất là đối với các khu mộ hiện có. Nghiên cứu, đề xuất địa điểm dự kiến được quy tập đến.

9.8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị.

Đề xuất các giải pháp bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, các công trình có hạng mục tầng ngầm.

9.9. Kinh tế xây dựng.

Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư, Nhu cầu vốn về xây dựng các công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

9.10. Quy định quản lý.

Đề xuất quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Thực hiện theo nội dung Điều 34 & 35 Luật quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 quy định những vấn đề cụ thể trong công tác quản lý theo nội dung của đồ án Quy hoạch đô thị.

10. Dự kiến các hạng mục cơ bản trong dự án:

Trên cơ sở định hướng của đồ án quy hoạch phân khu phường An Tường đang triển khai, Khu đô thị An Phú được xác định là khu đô thị hỗn hợp gắn với cửa ngõ của thành phố Tuyên Quang với các chức năng như sau:

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới, nhà ở cải tạo chỉnh trang, đất nhà ở xã hội;
- Đất hỗn hợp;
- Đất công trình dịch vụ - công cộng;
- + Đất thương mại dịch vụ;
- + Đất giáo dục;
- + Đất văn hoá (Nhà văn hoá);
- Đất cây xanh;
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

* Xác định quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định (Theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

11. Danh mục hồ sơ đồ án.

Hồ sơ sản phẩm thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; 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.

12. Nguồn vốn: Vốn Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

13. Thời gian thực hiện: năm 2023

Thời gian hoàn thành: Không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Thời gian lập quy hoạch không bao gồm thời gian trình các cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng, 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 các 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 sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành./.

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

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy; (b/c)
- Thường trực HĐND tỉnh; (b/c)
- Chủ tịch UBND; (b/c)
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Các phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu VT. (ĐT XD - H)

Nguyễn Mạnh Tuấn