

Số: 485 /QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 31 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Sinh thái và Dịch vụ thương mại Tỉnh Húc,
thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang
(Khu 1 – Thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang)**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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 chung đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc phân loại đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 đặc thù;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt 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 Văn bản số 1629/UBND-TNMT ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh Tuyên Quang V/v khảo sát, lập quy hoạch chi tiết một số khu vực tại phường Hưng Thành, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Văn bản số 965/UBND-ĐTXD ngày 16/4/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang V/v lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tình Húc tại thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 11/5/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và Dịch vụ thương mại Tình Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông báo số 09/TB-HĐTĐ ngày 23/7/2019 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Tuyên Quang về Kết luận cuộc họp của Hội đồng thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sinh thái và Dịch vụ thương mại Tình Húc, thành phố Tuyên Quang.

Xét đề nghị của Sở xây dựng Tuyên Quang tại Tờ trình số 1852/TTr-SXD ngày 19 tháng 12 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sinh thái và Dịch vụ thương mại Tình Húc (Khu 1 – Thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sinh thái và Dịch vụ thương mại Tình Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON.

3. Địa điểm và ranh giới lập quy hoạch:

3.1 Địa điểm: Tại xã An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

3.2 Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 21,59 ha, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp với Sông Lô;
- Phía Nam giáp với Khu dự án đầu tư sản xuất Nông nghiệp công nghệ cao và Dịch vụ sinh thái;
- Phía Đông Nam giáp với khu dân cư;
- Phía Tây Bắc giáp với đường dẫn cầu Tình Húc;

4. Hiện trạng khu đất:

Trên diện tích khu vực nghiên cứu lập dự án hiện nay có khu dân cư của xã An Tường nằm ở phía Tây Nam dự án, đình Tráng thôn Viên Châu 3. Chủ yếu là đất nông nghiệp, đất cây xanh. Cao độ tự nhiên tương đối bằng phẳng. Nền đất ổn định, vững chắc. Hiện trạng có một khu mộ tập trung và một số ngôi mộ nằm rải rác nhỏ lẻ phân tán trên khu vực quy hoạch, xen kẽ trong đất nông nghiệp.

5. Quy mô lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích 215.925 m² (21,59 ha).
- Quy mô dân số khoảng 3.500 người.

6. Tính chất: Hình thành một khu đô thị với quy mô 21,59 ha được đầu tư đồng bộ với mục tiêu hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội của khu vực, với các điều kiện tiêu chuẩn sống tiện nghi phục vụ nhu cầu của người dân với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị văn minh, hiện đại. Tạo ra một khu dân cư, với các công trình thương mại dịch vụ, công cộng, phúc lợi xã hội là động lực phát triển kinh tế cho khu vực. Không gian kiến trúc hiện đại kết hợp với các khu công viên cây xanh có mật độ xây dựng trung bình, có diện tích không gian cây xanh và khu thể dục thể thao đầy đủ tiện ích, đảm bảo bán kính phục vụ cho nhu cầu của một khu đô thị sinh thái và dịch vụ cao cấp.

7. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết:

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

a) Phân khu chức năng:

Cơ cấu các khu chức năng được bố trí hợp lý đảm bảo hiệu quả, linh hoạt và bền vững. Dựa trên những tiêu chuẩn - quy chuẩn hiện hành, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan được đưa ra cụ thể như sau:

- *Khu đất ở:* Bố trí xây dựng các loại hình nhà ở đa dạng, gồm: Nhà ở liên kề; Nhà biệt thự vườn, biệt thự nghỉ dưỡng; Nhà phố thương mại; Nhà ở xã hội gồm 02 hình thức: Chung cư và chia lô (đối với hình thức nhà ở chia lô tầng cao không quá 2 tầng, hệ số sử dụng đất không lớn hơn 2 lần).

- *Khu đất công trình công cộng:* Bố trí xây dựng các điểm nhà văn hóa dân phố với quy mô nhà văn hóa liên tổ; đất giáo dục; đất công cộng khu ở đáp ứng chỉ tiêu về sử dụng đất và nhu cầu cho dân cư toàn khu đô thị cũng như dân cư hiện hữu lân cận. Các công trình được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng thấp, phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của từng hạng mục công trình.

- *Khu đất thương mại – dịch vụ tổng hợp:* Các điểm dịch vụ thương mại, đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu ở trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận;

- *Khu cây xanh:* Bố trí hệ thống cây xanh, đường dạo tạo điểm nhấn cho đô thị, đồng thời bố trí các điểm cây xanh quy mô nhỏ kết hợp với hệ thống cây xanh, cảnh quan trên các trục đường góp phần cải thiện môi trường;

- *Khu đất hạ tầng kỹ thuật:* Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống chủ yếu đi chìm đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng.

b) Quy hoạch không gian kiến trúc:

- Đảm bảo kết nối hài hòa không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của đồ án với không gian đô thị, không gian cảnh quan cây xanh, mặt nước trong khu vực.

- Để hài hòa với cảnh quan các khu vực xung quanh, các công trình nhà ở được bố trí theo hướng thấp tầng, duy trì tỷ lệ diện tích cây xanh và tổ chức bố trí theo hình thức phân tán, hình thành các không gian mở, công trình thương mại, dịch vụ có mật độ xây dựng phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

- Cụm các công trình công cộng: (trường mầm non, nhà văn hóa,...), được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn.

- Các công trình điểm nhấn, dịch vụ có quy mô diện tích hợp lý kết hợp với giải pháp thiết kế kiến trúc linh hoạt, khai thác tốt các không gian mở, không gian xanh ở xung quanh.

- Các lối cây xanh bố trí trong từng nhóm ở vừa có tác dụng định hướng về không gian cảnh quan, đồng thời tạo thành những trục đi bộ kết hợp thương mại dịch vụ hiện đại, văn minh. Trên các lối cây xanh này có thể bố trí một số các công trình dịch vụ quy mô nhỏ dạng lắp ghép nhằm phát triển tính cộng đồng cao.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Sinh thái và Dịch vụ thương mại Tỉnh Húclà 215.925 m² (21,59 ha).

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG		109722	50.81
1	Đất khu ở		93789	43.44
1.1	Đất ở		93789	43.44
1.1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	18062	8.36
1.1.2	Đất nhà phố thương mại	SH	43917	20.34
1.1.3	Đất nhà ở biệt thự	BT	11625	5.38
1.1.4	Đất nhà ở xã hội	XH	20185	9.35
2	Đất công cộng khu ở		15071	6.98
2.1	Đất giáo dục		4669	2.16
	Đất trường mầm non	MN-01	4669	2.00
2.2	Đất công trình công cộng	CC	3820	1.77
2.3	Bãi đỗ xe	P	1192	0.55
3.3	Đất cây xanh thể thao	CXTT	5390	2.50
3	Đất công trình tín ngưỡng	TIN	862	0.40
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	TMDV	1960	0.91
III	ĐẤT CÂY XANH	CX	30392	14.08
IV	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT		73851	34.20
1	Đất giao thông		70761	32.77
2	Sân đường nội bộ		1398	0.65
3	Đất đầu mối HTKT		1692	0.78
	Tổng diện tích		215925	100

7.2. Nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông

Các tuyến đường cấp khu vực được cập nhật từ Quy hoạch chung thành phố Tuyên Quang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

-Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường khu vực mặt cắt 1 – 1 có chỉ giới đường đỏ rộng 18,0m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 8m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5m;

- Đường phân khu vực:

+ Tuyến đường phân khu vực mặt cắt 2 – 2 có chỉ giới đường đỏ rộng từ 13,5m đến 15,5m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,5m; vỉa hè hai bên mỗi bên rộng từ 3,0 đến 4,0m;

- *Đường nội bộ:*

+ Tuyến đường nội bộ mặt cắt 3 – 3 có chỉ giới đường đỏ rộng 11,5m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 5,5m; vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 3,0m;

+ Tuyến đường nội bộ mặt cắt 4 – 4 có chỉ giới đường đỏ rộng 12,0m bao gồm lòng đường xe chạy rộng 6,0m; vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 3,0m;

b) San nền:

+ Cao độ san nền được xác định trên cơ sở Quy hoạch chung mở rộng thành phố Tuyên Quang đến năm 2020, định hướng phát triển đến năm 2030 và các dự án lân cận, đang triển khai.

+ Cao độ tìm đường tại các nút giao thông được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Cao độ san nền thấp nhất là 25.00m.

+ Cao độ san nền cao nhất là 27.00m.

c) Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

* *Thoát nước mưa:*

- Hệ thống: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Lựa chọn hướng tiêu thoát chính tuân theo độ dốc tự nhiên của địa hình, hướng chảy vào các cống hộp thu gom thoát ra sông Lô.

- Dựa theo quy hoạch san nền và giao thông, bố trí mạng lưới cống thoát nước mưa theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch, các tuyến cống $B \times H = 400 \times 600$ là các tuyến nhánh thu gom nước từ các lô đất. Sau đó được thu gom tập trung về các tuyến cống thoát chính $B \times H = 1.000 \times 1.000$ và thoát ra hệ thống cửa xả ra Sông Lô.

- Hệ thống thoát nước sử dụng cống hộp bê tông cốt thép $B \times H = 400 \times 600$ đến 1.200×1.200 . 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.

* *Thoát nước thải:*

- Mạng lưới thu gom nước thải thiết kế theo dạng nhánh, phân tán vào từng khu vực đảm bảo thu gom nước thải sinh hoạt trong toàn khu chức năng về đường ống thoát nước thải chung.

- Tuyến cống thu gom nước thải có đường kính D150mm – D600mm bố trí trên hành lang an toàn đường bộ, chiều sâu chôn ống theo quy định. Nước thải được thu gom về trạm xử lý (Trạm xử lý bố trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định), nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định thoát ra Sông Lô.

** Vệ sinh môi trường:*

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom chất thải rắn thải từ trên cao xuống bể chất thải rắn cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 50m – 80m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết chất thải rắn cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của thành phố.

- Đối với khu vực nhà trẻ mẫu giáo chất thải rắn thải được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với đơn vị chức năng.

- Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1 thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Đối với hệ thống lưới điện 35kV:

+ Di chuyển đường dây đoạn cắt qua khu quy hoạch dân cư với hướng tuyến mới đi ngầm trên hành lang và giải phân cách giữa đường giao thông trực chính đảm bảo an toàn theo quy phạm trang bị điện.

- Đối với hệ thống lưới điện 35(22)kV:

+ Các trạm biến áp thiết kế mới được đấu nối từ điểm cột đấu nối hiện có bằng đường cáp ngầm 22kV.

+ Xây dựng mới các tuyến đường cáp điện ngầm 35(22)Kv.

+ Xây dựng mới 05 trạm biến áp 22/0,4kV công suất 500 kVA tại mặt bằng khu đô thị.

- Đối với hệ thống lưới điện 0,4kV:

+ Xây dựng mới các tuyến cáp cấp điện cho hệ thống tủ hạ thế, tủ công tơ. Cáp được luồn trong ống HDPE, đi ngầm trong hào cáp.

+ Tủ điện công tơ đặt ở vỉa hè phân phối đến từng hộ dân mỗi tủ cung cấp cho khoảng 6 đến 8 hộ dân.

- Đối với hệ thống chiếu sáng đường giao thông trong khu đô thị:

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được cấp từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của TBA 22/0,4kV xây dựng mới của dự án.

+ Lắp đặt các tủ điện điều khiển chiếu sáng ngoài trời gần khu vực đặt trạm biến áp 22/0,4kV.

+ Chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn LED loại ngoài trời, công suất bóng 150W-220V. Đèn được lắp trên cột thép bát giác liền cần đơn dùng bích đế, các cột đèn được bố trí cách nhau 30 đến 40m.

+ Chiếu sáng công viên, vườn hoa sử dụng đèn cầu 4 bóng, công suất bóng mỗi bóng 40W-220V. Đèn được lắp trên cột gang đúc sẵn.

e) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nguồn cấp nước của khu vực, điểm đầu nối cấp nước cho khu dự án từ đường ống cấp nước D300 theo quy hoạch.

- Thiết kế quy hoạch mạng lưới cấp nước là dạng mạch vòng và mạng nhánh kết hợp, trục chính là đường ống D100 và D50.

- Các tuyến ống phân phối D32mm là mạng cụt cấp nước vào đến các hạng mục công trình.

- Cấp nước cứu hoả: Cấp nước cứu hoả dự kiến là hệ thống cứu hoả áp lực thấp và được lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt. Dọc theo các tuyến ống có đường kính từ D100 dự kiến sẽ đặt một số họng cứu hoả (Vị trí theo bản đồ quy hoạch cấp nước). Các họng cứu hoả này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy khu vực. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa ≤ 150 m.

- Hệ thống tưới cây rửa đường: Sử dụng kết hợp hệ thống tự động và thủ công, hệ thống tự động bố trí tại các khu vực vườn hoa công cộng.

f) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực được đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc chung của thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND; (Báo cáo)
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Các phó CVP UBND tỉnh;
- CV: ĐTXD;
- Lưu VT. (VH 20)



Trần Ngọc Thục

