

Số: 729/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 31 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYỀN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch 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 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 74/QĐ-UBND ngày 18/03/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Văn bản số 2442/UBND-ĐTĐ ngày 28/6/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông báo số 43/TB-HĐTĐ ngày 24/8/2022 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang về kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2622/TTr-SXD ngày 22/12/2022 về việc đề nghị phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú, với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú.

2. Địa điểm, vị trí:

- Địa điểm: Xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- Vị trí:

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Đông: Giáp với đất nông nghiệp và một phần đất giao thông (trục đường tránh QL 2, đoạn nút giao với trục đường Lê Lợi vào thành phố Tuyên Quang).

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

3. Lý do sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu đô thị Kim Phú được UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 18/03/2020 với tổng diện tích là 425.634,51m². Trong quá trình triển khai thực hiện Công ty cổ phần tập đoàn SUN TIMES (chủ đầu tư) thấy có tuyến đường dây 110kv chạy qua phía Đông Nam của dự án (*đường điện này xuất hiện sau khi đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kim Phú được phê duyệt*). Việc xuất hiện đường dây 110kv trên đã ảnh hưởng đến kết cấu của đồ án quy hoạch và ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch để cập nhật tuyến đường dây 110Kv dẫn đến một số chỉ tiêu của đồ án bị thay đổi. Vì vậy việc nghiên cứu điều chỉnh chức năng một số vị trí đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn hiện hành, không ảnh hưởng đến kết cấu chung bao gồm tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án đã được phê duyệt là cần thiết.

4. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: Giữ nguyên quy mô, diện tích quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ:

+ Cập nhật đường điện 110Kv chạy qua phía Đông Nam khu đất. Toàn bộ phía dưới đường điện điều chỉnh thành khu cây xanh cách ly, bãi đỗ xe.

+ Điều chỉnh cục bộ một số vị trí, chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất để đảm bảo theo đúng quy định và không làm ảnh hưởng đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đồ án đã được phê duyệt. Cụ thể:

4.1. Khu vực điều chỉnh số 1.

Điều chỉnh một phần lô đất NOXH-01 thành đất bãi đỗ xe P-03;

Điều chỉnh lô đất nhà phố shophouse SH-01 thành: các lô đất nhà phố shophouse SH-01A và SH-01B; điều chỉnh lô đất nhà phố shophouse SH-02 thành các lô đất nhà phố shophouse SH-02A và SH-02B; điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-01 và đất nhà phố shophouse SH-04 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-01A, NLK-01B, đất nhà phố shophouse SH-04A, SH-04B; điều chỉnh các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-02 và đất nhà phố shophouse SH-03 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-02A, NLK-02B, đất nhà phố shophouse SH-03A, SH-03B;

Điều chỉnh diện tích lô đất dịch vụ thương mại TM-01; điều chỉnh lô đất trường học GD-01 thành: các lô đất trường học GD-01 và GD-03;

Điều chỉnh lô đất văn hóa VH-01 và đất nhà chia lô liền kề NLK-07 thành: lô đất nhà chia lô liền kề NLK-07B;

Điều chỉnh vị trí các lô đất cây xanh CX-03, CX-04, CX-05, CX-06, CX-07, điều chỉnh diện tích lô đất cây xanh CX-04;

Điều chỉnh vị trí lô đất bãi đỗ xe P-01; vị trí lô đất bãi đỗ xe P-01 sau khi thay đổi điều chỉnh thành: đất nhà chia lô liền kề NLK-07A;

Điều chỉnh diện tích các lô đất nhà chia lô liền kề từ NLK-03 đến NLK-06, từ NLK-08 đến NLK-11 và các lô đất nhà phố shophouse từ SH-05 đến SH-08.

4.2. Khu vực điều chỉnh số 2.

Bổ sung tuyến đường điện 110KV;

Điều chỉnh một phần lô đất biệt thự song lập BTSL-04 thành: đường giao thông và đất nhà chia lô liền kề NLK-16;

Điều chỉnh đường giao thông tiếp giáp phía Tây Bắc lô đất cây xanh CX-8 và lô đất cây xanh CX-08 thành: các lô đất y tế YT và đất văn hóa VH-01;

Điều chỉnh các lô đất dịch vụ thương mại TM-02, đất nhà chia lô liền kề NLK-16, đất cây xanh CX-12 và đường giao thông thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-17, NLK-18, đất giáo dục GD-02, đất bãi đỗ xe P-02, đất cây xanh CX-12, và đất cây xanh cách ly CXCL-01;

Điều chỉnh các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-17, NLK-18, đất cây xanh CX-13 và đường giao thông thành: các lô đất văn hóa VH-02, đất bãi đỗ xe P-02, đất nhà ở xã hội NOXH-06 và đất cây xanh cách ly CXCL-01;

Điều chỉnh một phần lô đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật ĐMHT thành: đất cây xanh cách ly, điều chỉnh lô đất CX-14 thành: đất cây xanh cách ly CXCL-02;

Điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-12 và đất nhà phố shophouse SH-11 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-12A, NLK-12B và đất nhà phố shophouse SH-11A, SH-11B; điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-13 và đất nhà phố shophouse SH-12 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-13A, NLK-13B và đất nhà phố shophouse SH-12A, SH-12B; điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-14 và đất nhà phố shophouse SH-13 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-14A, NLK-14B và đất nhà phố shophouse SH-13A, SH-13B.

4.3. Khu vực điều chỉnh số 3.

Điều chỉnh lô đất y tế YT thành: đất nhà ở xã hội NOXH-04 và đất nhà chia lô liền kề NLK-28;

Điều chỉnh lô đất văn hóa VH-02 thành: đất dịch vụ thương mại TM-02;

Điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-23 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-23A, NLK-23B;

Điều chỉnh lô đất nhà ở xã hội NOXH-04 thành: đất nhà chia lô liền kề NLK-24.

4.4. Khu vực điều chỉnh số 4.

Điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-15 và đất nhà phố shophouse SH-14 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-15A, NLK-15B, NLK-15C và đất nhà phố shophouse SH-14A, SH-14B, SH-14C;

Điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-19 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-19A, NLK-19B;

Điều chỉnh lô đất nhà chia lô liền kề NLK-20 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-20A, NLK-20B;

Điều chỉnh lô đất nhà ở xã hội NOXH-05 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-25A, NLK-25B;

Điều chỉnh lô đất giáo dục GD-02 thành: các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-26, NLK-27;

Điều chỉnh tăng diện tích lô đất cây xanh CX-15 do điều chỉnh lô đất bãi đỗ xe P-02 thành 1 phần lô đất cây xanh CX-15;

Điều chỉnh một phần lô đất nhà ở xã hội NOXH-07 thành: đất cây xanh cách ly CXCL-03;

Điều chỉnh lô đất nhà ở xã hội NOXH-06 thành: đất cây xanh CX-18.

4.5. Khu vực điều chỉnh do thay đổi kích thước vát góc vỉa hè.

Điều chỉnh diện tích: các lô đất nhà ở xã hội NOXH-02; NOXH-03; các lô đất biệt thự song lập BTSL-01 đến BTSL-03; các lô đất biệt thự đơn lập BTĐL-01 đến BTĐL-04; các lô đất nhà chia lô liền kề NLK-21 và NLK-22; các lô đất cây xanh CX-01, CX-02, CX-09, CX-10, CX-16, CX-17.

5. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

Hình thành một khu đô thị với quy mô khoảng (42,56ha) được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo các điều kiện tiêu chuẩn sống tiện nghi, phục vụ nhu cầu của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị văn minh, hiện đại. Tạo động lực phát triển kinh tế cho khu vực với các công trình thương mại dịch vụ, công cộng, phúc lợi xã hội...

6. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 425.634,51m², được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1. Trong đó:

+ Diện tích Khu đô thị Kim Phú: 391.252,95 m² được giới hạn bởi các điểm: 12', 13', 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12'.

+ Diện tích đất giao thông và hành lang an toàn đường bộ: 34.381,56m² được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13', 12', 12, 13, 14, 1.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch

			QHSDĐ đã phê duyệt(Theo QĐ số 74/QĐ-UBND ngày 18/3/2020)		QHSDĐ điều chỉnh		So sánh	
STT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	CHÊNH LỆCH	GHI CHÚ
A	ĐẤT KHU ĐÔ THỊ (I+II+III+IV)		391.252,95	91,91	391.252,95	91,91		Gữ nguyên
I	ĐẤT CÔNG CỘNG		75.010,09	17,62	69.162,28	16,25	-5.847,81	Giảm
1	Đất văn hóa	VH	3.998,28	0,94	6.021,76	1,41	2.023,48	Tăng
2	Đất giáo dục	GD	10.207,75	2,40	10.576,32	2,48	368,57	Tăng
3	Đất y tế	YT	4.231,03	0,99	1.020,00	0,24	- 3.211,03	Giảm
4	Đất dịch vụ thương mại	TM	15.191,40	3,57	7.875,65	1,85	- 7.315,75	Giảm
5	Đất cây xanh, công viên hồ điều hòa	CX-MN	41.381,63	9,72	43.668,55	10,26	2.286,92	Tăng
II	ĐẤT Ở		162.229,86	38,11	161.859,27	38,03	- 370,59	Giảm
1	Đất biệt thự		41.728,71	9,80	39.542,99	9,29	- 2.185,72	Giảm
1.1	Đất biệt thự song lập	BTSL	21.068,23	4,95	18.935,81	4,45	- 2.132,42	Giảm
1.2	Đất biệt thự đơn lập	BTĐL	20.660,48	4,85	20.607,18	4,84	- 53,30	Giảm
2	Đất nhà chia lô liền kề	NLK	60.329,85	14,17	63.460,16	14,91	3.130,31	Tăng
3	Đất nhà phố shophouse	SH	27.712,29	6,51	26.419,86	6,21	- 1.292,43	Giảm
4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	32.459,01	7,63	32.436,26	7,62	- 22,75	Giảm
III	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		154.013,00	36,18	153.419,85	36,04	- 593,15	Giảm
1	Đất khu xử lý nước thải + trạm trung chuyển chất thải rắn	ĐMHT	1.105,89	0,26	1.408,78	0,33	302,89	Tăng
2	Đất bãi đỗ xe	P	2.284,35	0,54	11.003,86	2,59	8.719,51	Tăng
3	Đất giao thông +Hành lang kỹ thuật		150.622,76	35,38	141.007,21	33,13	- 9.615,55	Giảm
IV	ĐẤT KHÁC				6.811,55	1,60	6.811,55	Tăng
1	Đất cây xanh cách ly				6.811,55	1,60	6.811,55	Tăng
B	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG BỘ		34.381,56	8,09	34.381,56	8,09	-	Gữ nguyên
A+B	TỔNG DIỆN TÍCH XD KHU ĐÔ THỊ		425.634,51	100,0	425.634,51	100,0	-	Gữ nguyên

Bảng chi tiết quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	CÁC CHỈ TIÊU			TỈ LỆ (%)
				MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDD	TẦNG CAO (TỐI ĐA)	
A	ĐẤT KHU ĐÔ THỊ (I+II+III+IV)		391.252,95				91,91
I	ĐẤT CÔNG CỘNG		69.162,28				16,25
1	Đất văn hóa	VH	6.021,76				1,41
	Nhà văn hóa	VH-01	1.017,63	40	1,2	3	
	Trung tâm văn hóa - thể thao	VH-02	5.004,13	40	1,2	3	
2	Đất giáo dục	GD	10.576,32				2,48
	Trường tiểu học	GD-01	3.592,00	40	2	5	
	Trường mầm non	GD-02	3.932,32	40	2	5	

STT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	CÁC CHỈ TIÊU			TỈ LỆ (%)
				MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDD	TẦNG CAO (TỐI ĐA)	
	Trường trung học cơ sở	GD-03	3.052,00	40	2	5	
3	Đất y tế	YT	1.020,00	40	2	5	0,24
4	Đất dịch vụ thương mại	TM	7.875,65			7	1,85
		TM-01	5.256,50	71,3	4,99	7	
		TM-02	2.619,15	80	5,6	7	
5	Đất cây xanh, công viên hồ điều hòa	CX-MN	43.668,55				10,26
		CX-01	552,00				
		CX-02	623,90				
		CX-03	559,89				
		CX-04	2.206,09				
		CX-05	504,02				
		CX-06	503,98				
		CX-07	560,00				
		CX-09	11.837,33				
		CX-10	10.756,82				
		CX-11	301,77				
		CX-12	615,27				
		CX-15	3.631,32				
		CX-16	343,12				
		CX-17	349,79				
		CX-18	4.475,67				
		MN	5.847,58				
II	ĐẤT Ở		161.859,27				38,03
1	Đất biệt thự		39.542,99				9,29
1.1	Đất biệt thự song lập	BTSL	18.935,81			3	4,45
1.1.1	Khu biệt thự song lập 1	BTSL1	6.879,72	67÷71,6	-	3	
1.1.2	Khu biệt thự song lập 2	BTSL2	2.924,00	63,8÷70	-	3	
1.1.3	Khu biệt thự song lập 3	BTSL3	5.024,00	64÷71,6	-	3	
1.1.4	Khu biệt thự song lập 4	BTSL4	4.108,09	66,8÷70	-	3	
1.2	Đất biệt thự đơn lập	BTĐLL	20.607,18			3	4,84
1.2.1	Khu biệt thự đơn lập 1	BTĐL1	6.879,73	56,1÷60	-	3	
1.2.2	Khu biệt thự đơn lập 2	BTĐL2	3.423,86	56,5÷60	-	3	
1.2.3	Khu biệt thự đơn lập 3	BTĐL3	3.423,86	56,5÷60	-	3	
1.2.4	Khu biệt thự đơn lập 4	BTĐL4	6.879,73	56,1÷60	-	3	
2	Đất nhà chia lô liền kề	NLK	63.460,16			5	14,91
2.1	Khu nhà chia lô liền kề 1A	NLK01A	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
2.2	Khu nhà chia lô liền kề 1B	NLK01B	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
2.3	Khu nhà chia lô liền kề 2A	NLK02A	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
2.4	Khu nhà chia lô liền kề 2B	NLK02B	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
2.5	Khu nhà chia lô liền kề 3	NLK03	1.334,00	84,6÷88,4	-	5	
2.6	Khu nhà chia lô liền kề 4	NLK04	1.334,00	84,6÷88,4	-	5	
2.7	Khu nhà chia lô liền kề 5	NLK05	1.333,52	84,6÷88,4	-	5	
2.8	Khu nhà chia lô liền kề 6	NLK06	1.333,52	84,6÷88,4	-	5	
2.9	Khu nhà chia lô liền kề 7A	NLK07A	964,00	80,2÷87,8	-	5	
2.10	Khu nhà chia lô liền kề 7B	NLK07B	1.861,65	79,2÷87,8	-	5	
2.11	Khu nhà chia lô liền kề 8	NLK08	2.967,04	81,6÷86,0	-	5	
2.12	Khu nhà chia lô liền kề 9	NLK09	2.968,00	81,6÷86,0	-	5	
2.13	Khu nhà chia lô liền kề 10	NLK10	2.968,00	81,6÷86,0	-	5	
2.14	Khu nhà chia lô liền kề 11	NLK11	2.966,92	81,6÷86,0	-	5	
2.15	Khu nhà chia lô liền kề 12A	NLK12A	928,00	79,6÷88,4	-	5	

STT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	CÁC CHỈ TIÊU			TỈ LỆ (%)
				MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDD	TẦNG CAO (TỐI ĐA)	
2.16	Khu nhà chia lô liền kề 12B	NLK12B	811,08	77,3÷88,4	-	5	
2.17	Khu nhà chia lô liền kề 13A	NLK13A	759,51	72,8÷88,5	-	5	
2.18	Khu nhà chia lô liền kề 13B	NLK13B	813,17	81,7÷89,3	-	5	
2.19	Khu nhà chia lô liền kề 14A	NLK14A	1.271,13	78,5÷88,6	-	5	
2.20	Khu nhà chia lô liền kề 14B	NLK14B	840,97	77,0÷88,9	-	5	
2.21	Khu nhà chia lô liền kề 15A	NLK15A	1.119,52	80,5÷88,4	-	5	
2.22	Khu nhà chia lô liền kề 15B	NLK15B	972,00	88,4	-	5	
2.23	Khu nhà chia lô liền kề 15C	NLK15C	786,58	82,2÷88,4	-	5	
2.24	Khu nhà chia lô liền kề 16	NLK16	1.760,00	77,4÷88,4	-	5	
2.26	Khu nhà chia lô liền kề 17	NLK17	1.585,68	77,3÷88,4	-	5	
2.27	Khu nhà chia lô liền kề 18	NLK18	1.465,72	80,5÷88,4	-	5	
2.28	Khu nhà chia lô liền kề 19A	NLK19A	1.459,00	84,1÷86,0	-	5	
2.29	Khu nhà chia lô liền kề 19B	NLK19B	1.744,00	79,5÷86,0	-	5	
2.30	Khu nhà chia lô liền kề 20A	NLK20A	2.764,00	79,6÷86,0	-	5	
2.31	Khu nhà chia lô liền kề 20B	NLK20B	2.504,00	79,5÷86,0	-	5	
2.33	Khu nhà chia lô liền kề 21	NLK21	2.944,00	79,6÷86,0	-	5	
2.35	Khu nhà chia lô liền kề 22	NLK22	2.944,00	79,6÷86,0	-	5	
2.37	Khu nhà chia lô liền kề 23A	NLK23A	1.435,01	81,6÷86,6	-	5	
2.38	Khu nhà chia lô liền kề 23B	NLK23B	1.287,00	86,6	-	5	
2.39	Khu nhà chia lô liền kề 24	NLK24	1.072,68	82,6÷86,6	-	5	
2.40	Khu nhà chia lô liền kề 25A	NLK25A	980,85	81,5÷86,6	-	5	
2.41	Khu nhà chia lô liền kề 25B	NLK25B	1.244,42	81,6÷86,6	-	5	
2.42	Khu nhà chia lô liền kề 26	NLK26	2.215,84	80,3÷86,0	-	5	
2.43	Khu nhà chia lô liền kề 27	NLK27	2.203,89	81,5÷86,0	-	5	
2.44	Khu nhà chia lô liền kề 28	NLK28	1.121,46	77,7÷86,0	-	5	
3	Đất nhà phố shophouse	SH	26.419,86			5	6,21
3.1	Khu nhà phố shophouse 1A	SH01A	1.766,00	84,6÷88,4	-	5	
3.2	Khu nhà phố shophouse 1B	SH01B	1.710,00	88,4÷91,0	-	5	
3.3	Khu nhà phố shophouse 2A	SH02A	2.198,00	84,6÷88,4	-	5	
3.4	Khu nhà phố shophouse 2B	SH02B	1.982,00	84,6÷88,4	-	5	
3.6	Khu nhà phố shophouse 3A	SH03A	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
3.7	Khu nhà phố shophouse 3B	SH03B	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
3.8	Khu nhà phố shophouse 4A	SH04A	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
3.9	Khu nhà phố shophouse 4B	SH04B	1.099,00	84,6÷88,4	-	5	
3.10	Khu nhà phố shophouse 5	SH05	1.334,00	84,6÷88,4	-	5	
3.11	Khu nhà phố shophouse 6	SH06	1.334,00	84,6÷88,4	-	5	
3.12	Khu nhà phố shophouse 7	SH07	1.333,52	84,6÷88,4	-	5	
3.13	Khu nhà phố shophouse 8	SH08	1.333,52	84,6÷88,4	-	5	
3.14	Khu nhà phố shophouse 9	SH09	578,27	66,4÷88,4	-	5	
3.15	Khu nhà phố shophouse 10	SH10	578,27	66,4÷88,4	-	5	
3.16	Khu nhà phố shophouse 11A	SH11A	802,27	63,7÷88,4	-	5	
3.17	Khu nhà phố shophouse 11B	SH11B	811,09	77,3÷88,4	-	5	
3.18	Khu nhà phố shophouse 12A	SH12A	705,32	81,2÷88,6	-	5	
3.19	Khu nhà phố shophouse 12B	SH12B	741,30	75,0÷88,4	-	5	
3.20	Khu nhà phố shophouse 13A	SH13A	1.177,89	80,7÷88,4	-	5	
3.21	Khu nhà phố shophouse 13B	SH13B	759,90	71,3÷88,4	-	5	
3.22	Khu nhà phố shophouse 14A	SH14A	1.119,93	80,4÷88,4	-	5	
3.23	Khu nhà phố shophouse 14B	SH14B	972,00	88,4	-	5	

STT	CHỨC NĂNG LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	CÁC CHỈ TIÊU			TỈ LỆ (%)
				MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDD	TẦNG CAO (TỐI ĐA)	
3.24	Khu nhà phố shophouse 14C	SH14C	786,58	82,2÷88,4	-	5	
4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	32.436,26				7,62
4.1	Khu nhà ở xã hội 1	NOXH-01	7.817,50	50	4,5	9	
4.2	Khu nhà ở xã hội 2	NOXH-02	1.027,00	100	2	2	
4.3	Khu nhà ở xã hội 3	NOXH-03	1.528,92	100	2	2	
4.4	Khu nhà ở xã hội 4	NOXH-04	3.106,07	74,5	6,7	9	
4.5	Khu nhà ở xã hội 5	NOXH-06	5.077,04	65,7	5,9	9	
4.6	Khu nhà ở xã hội 6	NOXH-07	13.879,73	42	3,78	9	
III	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		153.419,85				36,04
1	Đất khu xử lý nước thải + trạm trung chuyển chất thải rắn	ĐMHT	1.408,78				0,33
2	Đất bãi đỗ xe	P	11.003,86				2,59
		P-01	842,32				
		P-02	8.900,54				
		P-03	1.261,00				
3	Đất giao thông + hành lang kỹ thuật		141.007,21				33,13
IV	ĐẤT KHÁC		6.811,55				1,60
1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	6.811,55				1,60
		CXCL-01	4.306,07				
		CXCL-02	1.578,47				
		CXCL-03	927,01				
B	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG BỘ		34.381,56				8,09
A+B	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐÔ THỊ		425.634,51				100,0

7. Giải pháp tổ chức không gian:

7.1. Phân khu chức năng

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 công trình công cộng: Bố trí xây dựng nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, trung tâm văn hóa – thể thao; đất giáo dục, y tế; đáp ứng chỉ tiêu về sử dụng đất và nhu cầu cho dân cư toàn khu đô thị;

Khu đất dịch vụ thương mại: bố trí các điểm dịch vụ thương mại, là khu vực tạo điểm nhấn trong quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu ở trong khu vực quy hoạch và khu dân cư lân cận;

Khu đất ở: Bố trí xây dựng các loại hình nhà ở đa dạng, gồm: Nhà chia lô liền kề; Nhà phố shophouse; Nhà biệt thự; Nhà ở xã hội;

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 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.

7.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

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

Các công trình dịch vụ thương mại, công cộng (y tế, văn hóa, trường học) được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu vực quy hoạch;

Khu công viên cây xanh mặt nước lớn kết hợp các công viên cây xanh nhỏ trong nhóm nhà ở tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư trong khu vực quy hoạch;

Các công trình xây dựng sử dụng ngôn ngữ kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, màu sắc hài hòa, mật độ xây dựng phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.

8. Thiết kế đô thị:

8.1. Phân vùng kiến trúc cảnh quan

8.1.1. Cảnh quan khu công cộng, dịch vụ thương mại

Phát triển tại các khu vực giao thông thuận tiện, gần các trục đường chính của dự án. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan: kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực, tầng cao 3-7 tầng.

+ Trục đường phía Bắc dự án, kết nối khu vực quy hoạch với tuyến đường Quốc lộ 2 tránh;

+ Trục giao thông chính theo hướng Bắc Nam, kết nối các khu chức năng của dự án.

8.1.2. Cảnh quan trong khu ở

- Hình thái kiến trúc các công trình nhà ở có chiều cao và độ lớn phù hợp với không gian xung quanh, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện tham gia giao thông.

- Khu ở mới được thiết kế tiện dụng cho sử dụng và tạo cảnh quan cây xanh chung cho cả khu tạo nên một không gian đẹp có giá trị.

8.2. Các công trình điểm nhấn

- Công trình Tháp biểu tượng kết hợp với khu công viên cây xanh mặt nước lớn tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

- Công trình dịch vụ thương mại có tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng đảm bảo theo Quy chuẩn.

+ Hệ thống sân đường ngoài nhà lát đá tự nhiên.

+ Hệ thống đèn điện trang trí hiện đại, tiết kiệm.

+ Các tiện ích đô thị đầy đủ.

+ Cây xanh kết hợp cây bụi và cây xanh bóng mát tạo nét đặc trưng cho trục đường.

- Công trình thấp tầng (3-5 tầng), hình khối kiến trúc có tỷ lệ thích hợp để

tạo ra các công trình đẹp.

- + Hệ thống sân đường ngoài nhà lát đá tự nhiên.

- + Hệ thống đèn điện trang trí hiện đại, tiết kiệm.

- + Các tiện ích đô thị đầy đủ.

- + Cây xanh kết hợp cây bụi và cây xanh bóng mát tạo nét đặc trưng cho trục đường.

- Khu nhà chia lô liền kề: Mật độ xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn, chiều cao tối đa 5 tầng, khoảng lùi 1,5m. Hình khối kiến trúc, vật liệu, màu sắc có sự đồng bộ, hài hòa với cả khu vực.

- Khu nhà biệt thự: Mật độ xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn, chiều cao tối đa 3 tầng, khoảng lùi 3m. Hình khối kiến trúc, vật liệu, màu sắc có sự đồng bộ, hài hòa với cả khu vực.

9. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Giao thông

Tuyến đường chính khu vực có mặt cắt 1-1: Điều chỉnh phù hợp với quy mô mặt cắt dự kiến của tuyến đường từ Trung tâm thành phố Tuyên Quang đi Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang. Giữ nguyên chỉ giới và hướng tuyến theo đồ án quy hoạch đã duyệt. Chỉ giới đường đỏ rộng 40m bao gồm lòng đường 2 bên, mỗi bên rộng 9,5m (bao gồm rãnh tam giác), dải phân cách rộng 9,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

Xóa bỏ tuyến đường ở mặt cắt 5-5 tiếp giáp nhóm nhà ở (*phía dưới đường dây 110 kv*). Bổ sung một số tuyến đường tiếp giáp với lô BTSL-04 và GD-02.

Các tuyến đường khác giữ nguyên chỉ giới và hướng tuyến theo đồ án quy hoạch đã duyệt.

Bãi đỗ xe: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe công cộng, tổng diện tích 1,1 (ha) nằm tại các vị trí đầu mối của tuyến đường, phục vụ cho việc giao thông đi lại thuận tiện.

9.2 San nền

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

Giải pháp xử lý chênh cao giữa phần đất trong dự án và phần đất hiện trạng giáp ranh dự án: Đề xuất giải pháp xây kè đá học, chiều cao trung bình 4m-6m.

9.3. Mạng lưới cấp nước

Điều chỉnh lại mạng lưới cấp nước theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất đảm bảo đủ áp lực cấp nước cho dự án và tuân thủ quy định về phòng cháy chữa cháy.

Bổ sung các tuyến ống cấp nước phân phối D110 và trụ cứu hỏa kèm theo đối với tuyến đường sát các lô VH-02 và GD-02.

Bỏ tuyến ống cấp nước sát với lô P-02 theo điều chỉnh Quy hoạch, các tuyến ống này sẽ thay bằng tuyến ống D110 sát lô GD-02 và VH-02.

Bổ sung các tuyến ống cấp nước dịch vụ D50 đối với các khu điều chỉnh.

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

9.4. Mạng lưới thoát nước thải

Hướng thoát nước tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều chỉnh cục bộ tại một số lô theo quy hoạch sử dụng đất đảm bảo khả năng thoát nước thải cho công trình.

Công suất trạm xử lý nước thải điều chỉnh $Q=1.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

9.5. Mạng lưới thoát nước mưa

- Hướng thoát nước mưa tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Bổ sung các tuyến cống thoát nước mưa và các hố thăm thu kết hợp đối với những tuyến đường sau điều chỉnh quy hoạch.

Căn cứ Văn bản số 1401/UBND-QLĐT của UBND thành phố Tuyên Quang về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật, phương án đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; Để phù hợp theo quy hoạch các dự án lân cận và hiện trạng khu vực, hệ thống thoát nước mưa được đấu nối tạm về suối Chả như sau: Toàn bộ nước mưa của dự án sẽ được thu gom về tuyến cống chính BxH 1500x1500 phía Đông Nam của dự án rồi định hướng kết nối bằng tuyến cống hộp BxH=2000x3000 (mm) với chiều dài $L=355\text{m}$ qua trạm xử lý và thoát ra suối Chả (*hệ thống thoát nước mưa này Nhà đầu tư sẽ báo cáo tỉnh để quyết định chủ trương đưa hệ thống thoát nước này vào một dự án thành phần khác vì tuyến cống này không nằm trong ranh giới quy hoạch*).

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Cấp điện:

Điều chỉnh từ 10 trạm biếp áp 22(35)/0,4Kv thành 9 trạm biếp áp 22(35)/0,4Kv.

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

Chiếu sáng:

Trong khu đô thị xây dựng hệ thống chiếu sáng đường giao thông và công viên, cây xanh. Các hệ thống chiếu sáng này được cấp nguồn từ trạm biếp áp xây dựng trong khu đô thị.

9.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Phương án thiết kế cơ bản tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh các tuyến cáp thông tin theo các lô đất quy hoạch.

10. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Tổng mức đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 828.555.000.000 đồng (*Tám trăm hai mươi tám tỷ, năm trăm năm mươi năm triệu đồng*).

- Danh mục và thứ tự ưu tiên các công trình xây dựng trong khu vực quy

hoạch: Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (Trung tâm thương mại- dịch vụ, trường học...), nhà phố bám theo các trục chính trong khu đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, Công ty cổ phần Tập đoàn Sun Times 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 các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang và 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; (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)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Tuấn