

Số: /QĐ-UBND

TP. Tuyên Quang, ngày tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020 ngày 17/6/2020 điều chỉnh bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

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 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;

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

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT- BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 2710 /QĐ-UBND ngày 01/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Thành Hưng City 2, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ ý kiến thống nhất về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng của Sở Xây dựng Tuyên Quang;

Căn cứ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các văn bản pháp lý có liên quan;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 154/TTr-QLĐT ngày 03/9/2020 về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH một thành viên Hướng Đạt.

4. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch

- Địa điểm quy hoạch: phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp với khu dân cư bóm đường Trường Chinh.

+ Phía Nam giáp với khu đô thị Thành Hưng City 2.

+ Phía Đông giáp Nhà bia tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ phường Ý La.

+ Phía Tây giáp đường Tiên Lũng và khu dân cư.

- Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: khu đất quy hoạch chủ yếu là đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm do một số hộ dân quản lý, sử dụng và đất giao thông, thủy lợi do UBND phường Ý La quản lý.

- Tổng diện tích quy hoạch: 26.615m² (2,6615ha).

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Quy hoạch khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư đảm bảo không gian kiến trúc hài hòa, cảnh quan môi trường phù hợp với quy hoạch định hướng chung của thành phố, đáp ứng yêu cầu và đạt hiệu quả cao trong việc hình thành phát triển một thương mại tập trung, khu đô thị mới có sự gắn kết hợp lý với khu dân cư hiện có; các hạng mục như: ông trình công cộng (*chợ thương mại, nhà văn hóa, cây xanh công viên vui chơi giải trí*), nhà ở liên kề, các hạng mục hạ tầng, cây xanh đường phố, cảnh quan môi trường văn minh, xanh sạch đẹp.

- Quy hoạch đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống chung của khu vực.

- Là cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng trên địa bàn.

6. Nội dung quy hoạch

6.1. Quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch 26.615 m² (2,6615ha), được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 31, 32,33, đến 1. Trong đó:

6.1.1. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật diện tích 12.627,31m².

6.1.2. Đất cây xanh diện tích 2.208,59 m², gồm CX - 01 đến CX - 05.

6.1.3. Đất công trình công cộng (CC) diện tích 397,69m²

6.1.4. Đất ở dự trữ phát triển dân cư (DTDC) diện tích 390,18m²

6.1.5. Đất quy hoạch chia lô (LK) diện tích 6.345,23m².

- Lô liền kề LK1 có 16 lô diện tích 1.558,2m², trong đó: kích thước 5m x 20m có 12 lô, gồm lô số 1 đến lô số 12, kích thước 6m x 15m có 2 lô, gồm lô số 13,14; lô góc kích thước 6,1m x 15m gồm 1 lô số 15, lô số 16 diện tích 88,2m².

- Lô liền kề LK2 có 15 lô diện tích 1.556,03 m², trong đó: kích thước 5m x 20m có 14 lô, gồm lô số 1 đến lô số 14; lô góc lô số 16 có diện tích S = 156,0m².

- Lô liền kề LK3 có 8 lô diện tích 855,0 m², trong đó: kích thước 5m x 20m có 7 lô, gồm lô số 2 đến lô số 7; lô góc lô số 1 có diện tích 155,0m².

- Lô liền kề LK4 có 6 lô diện tích 716,0 m², trong đó: kích thước 5m x 20m có 5 lô, gồm lô số 2 đến lô số 6; lô góc lô số 1 có diện tích 216,0m².

- Lô liền kề LK5 có 8 lô diện tích 860,0m², trong đó: kích thước 5m x 20m có 6 lô, gồm lô số 2 đến lô số 7; lô góc kích thước 6,5m x 20m, gồm lô số 2 và lô số 8.

- Lô liền kề LK6 có 8 lô diện tích 800,0m², trong đó: kích thước 5m x 20m có 8 lô, gồm lô số 1 đến lô số 8.

6.1.6. Đất khu dịch vụ thương mại (chợ): 02 lô, gồm: TMDV-01, TMDV-02 diện tích 4.646 m², trong đó:

- Lô dịch vụ thương mại (TMDV-01) diện tích 3436,0m².

- Lô dịch vụ thương mại (TMDV-02) diện tích 1210,0m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

Số TT	Tên hạng mục	Diện tích m ²	Tỷ lệ %
1	Đất khu dịch vụ thương mại (chợ)	4.646,0	17,46
2	Đất ở liền kề	6.345,23	23,84
3	Đất công trình công cộng	397,69	1,49
4	Đất dự trữ phát triển dân cư	390,18	1,47
5	Đất cây xanh cảnh quan	2.208,59	8,30
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	12.627,31	47,44
Tổng diện tích		26.615	100

- Không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khu dịch vụ thương mại (chợ): xây dựng nhà đình chợ, xung quanh được bố trí các dãy kiốt, khu chợ ngoài trời và các công trình phụ chợ tạo khối liên hoàn thuận tiện, thông thoáng. Bố trí cây xanh xung quanh tạo sự cân bằng sinh thái, hình thành môi trường sống tích cực các công trình, chiều cao tối đa là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%.

+ Khu nhà ở liền kề: tổ chức hài hòa với khu dân cư hiện hữu xung quanh tầng cao trung bình nhỏ hơn 5 tầng, mật độ xây dựng từ 80%-100%.

+ Các công trình công cộng được bố trí cây xanh xung quanh tạo sự cân bằng sinh thái, hình thành môi trường sống tích cực các công trình, chiều cao tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%.

6.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.2.1. San nền

- San nền theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy được thuận lợi nhất và khối lượng đào đắp đất nhỏ nhất.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc, cảnh quan.

- Không chế cao độ san nền từ + 25.60, độ dốc hướng từ trục đường Trường Chinh vào và kết nối với khu đô thị Thành Hưng City 2, có cao độ +25,10. Đường giao thông nội bộ, hệ thống rãnh thoát nước mặt, nước thải được xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa, thoát nước sinh hoạt đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy vào các hệ thống thoát nước chung hiện có

6.2.2. Thoát nước

Lựa chọn hướng tiêu thoát chính tuân theo độ dốc tự nhiên của địa hình, hướng chảy vào các cống hộp thu gom định hướng kết nối với khu đô thị Thành Hưng City 2.

Căn cứ quy hoạch giao thông và hướng tuyến san nền khu vực. Tận dụng địa hình, xây dựng hệ thống thoát nước theo chiều nước tự chảy từ phía đất cao đến đất thấp theo lưu vực thoát nước chảy về hướng khu đô thị Thành Hưng City 2 và thoát vào hệ thống thoát nước chung của thành phố. Thiết kế hệ thống thoát nước có tấm nắp BTCT.

6.2.3. Giao thông

- Trục chính vượt nối từ trục đường Trường Chinh chạy qua khu quy hoạch kết nối vào trục đường khu đô thị Thành Hưng City 2. Đường rộng 21,0m, lòng đường rộng 11m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (mặt cắt 1-1).

- Trục đường nhánh đi qua các khu đất chia lô kết nối từ trục chính và đấu nối đường Tiên Lũng. Đường rộng 17,5m, lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (mặt cắt 2-2).

6.2.4. Cấp điện

Căn cứ hiện trạng khu quy hoạch và tại vị trí giáp đường Tiên Lũng có 01 trạm biến áp 250kAV để đấu nối cấp điện cho khu chợ và một phần khu dân cư chia lô mới cần nâng cấp thành trạm 400kAV. Trong quy hoạch dự

kiến bố trí 01 trạm biến áp 250kAV. Xây dựng đường dây 0,4KV cấp đến vị trí tủ điện. Tủ điện cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng và di chuyển đường dây 10KV ra ngoài phạm vi quy hoạch.

6.2.5. Cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch hiện có hệ thống cấp nước sạch chạy dọc theo 2 bên đường Trường Chinh, mở 1 điểm đầu nối tại nút giao đường với đường Trường Chinh và chạy dọc theo tuyến đường nội bộ cấp nước cho các khu chức năng cho toàn khu quy hoạch.

- Giải pháp cấp nước: thiết kế mạng lưới cấp nước theo kiểu mạng nhánh đến từng khu. Hệ thống đường ống chính đi trong khu vực là ống HDPE $\Phi 100$ làm ống phân phối và các ống $\Phi 100$ cấp nước cứu hỏa, $\Phi 50$ làm các ống nhánh.

6.2.6. Thông tin liên lạc

Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực được đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc chung của thành phố. Khi triển khai dự án cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn thiết kế đầu nối mạng lưới thông tin liên lạc của khu quy hoạch với hệ thống chung của khu vực.

- Cấp thông tin liên lạc được đi chung với hệ thống cấp điện.

- Tủ điện cấp thông tin liên lạc đi theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

6.2.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng được xử lý cục bộ qua bể tự hoại sau đó thoát ra mạng lưới thu gom nước thải.

- Hướng thu gom trong khuôn viên nghiên cứu quy hoạch theo độ dốc địa hình, thu gom theo nguyên tắc tự chảy.

- Cống thoát nước thải là cống HDPE, kích thước, cống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè, chiều sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0.75m.

* Mạng lưới thu gom và xử lý nước thải:

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải dành cho khu dân cư lân cận, để đảm bảo không ảnh hưởng tới khu quy hoạch mới.

- 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 chung.

- Tuyến cống thu gom có đường kính D200mm chạy dọc theo phía sau giữa 2 dãy dân cư thu gom nước thải từ các công trình, tuyến nhánh của từng khu vực rồi tập trung về các tuyến cống chính và thoát vào hệ thống thoát nước chung. Sau này khi có hệ thống xử lý nước thải riêng của thành phố sẽ đầu vào hệ thống thoát nước thải riêng.

* Thu gom chất thải rắn:

Bố trí một điểm tập kết rác thải là điểm trung chuyển rác, toàn bộ rác thải khu dân cư, khu chợ được thu gom trong ngày về khu vực này và chuyển về khu xử lý rác thải của thành phố tại xã Nhữ Khê, huyện Yên Sơn.

(Có các bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 kèm theo)

7. Quy định quản lý quy hoạch: Được phê duyệt kèm theo Quyết định này.

8. Thời gian thực hiện: Năm 2020.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Cơ quan quản lý quy hoạch: Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang.

2. Ủy ban nhân dân phường Ý La căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1, Quyết định này chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Ban Quản lý dự án đầu tư XDKV thành phố và các cơ quan đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định. Thời gian công khai quy hoạch trong 15 ngày, kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành.

3. Ban Quản lý dự án đầu tư XDKV thành phố chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố; Ủy ban nhân dân phường Ý La tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa; bàn giao mốc quy hoạch cho Ủy ban nhân dân phường Ý La và các đơn vị liên quan quản lý mốc theo quy định; tổ chức triển khai quy hoạch theo đúng quy định của Nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường; đảm bảo an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có; không ảnh hưởng đến công trình liền kề và có giải pháp cấp thoát nước nông nghiệp của khu vực.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Ý La, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư XDKV thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Ủy ban nhân dân tỉnh
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND thành phố
- Các sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Chuyên viên TCXD;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Tô Hoàng Linh