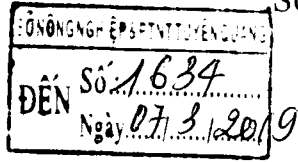


Số: 64 /QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 06 tháng 03 năm 2019



QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết
xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYỀN 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 Nghị quyết số 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về Đầu tư theo hình thức đối tác công tư; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 42/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; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ- BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”, mã số QCVN 07:2016/BXD ban hành theo Thông tư số: 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng

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 Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 28/2/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tuyên Quang đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 1768/UBND- ĐTXD ngày 15/6/2018 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc lập hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư Cải tạo, nâng cấp đường Phạm Văn Đồng, thành phố Tuyên Quang theo hình thức (BT);

Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 06/12/2018 về việc lấy ý kiến cộng đồng khu dân cư với nội dung Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City thuộc các dự án hoàn vốn BT công trình đầu tư Cải tạo, nâng cấp đường Phạm Văn Đồng, thành phố Tuyên Quang theo hình thức Xây dựng - Chuyên giao (BT);

Xét đề nghị của Sở xây dựng Tuyên Quang tại Tờ trình số 68/TTr-SXD ngày 11 tháng 01 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City.

2. Địa điểm quy hoạch: Xã Phú Lâm huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông giáp với đường giao thông (chạy qua chùa Phú Lâm) và khu tái định để giải phóng mặt bằng xây dựng khu vui chơi giải trí nghỉ dưỡng công cộng;

+ Phía Tây giáp với đồi cây;

+ Phía Nam giáp với Trụ sở làm Ban quản lý suối khoáng, khu dân cư và đường giao thông quốc lộ 37

+ Phía Bắc giáp với Trục đường giao thông (hạ tầng giao thông của khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm) và đồi cây.

b) Quy mô lập quy hoạch: Khu đất nghiên cứu quy hoạch có diện tích khoảng 54,0ha, quy mô dân số dự báo khoảng 2.200 người.

(Quy mô và ranh giới cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết Khu đô thị - dịch vụ Phú Lâm City, tỷ lệ 1/500)

- Quy mô khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 55ha.

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết được lập trên bình đồ tỷ lệ 1/500.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Hình thành một khu đô thị 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.

Dự kiến sẽ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với các chức năng tương ứng với các loại đất gồm:

- Đất xây dựng nhà ở (biệt thự, liên kế, chia lô, nhà ở xã hội ...);
- Đất dịch vụ thương mại;
- Đất đất công trình công cộng khu ở;
- Đất mặt nước, cây xanh khu ở;
- Đất đường giao thông;
- Đất bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật khác.

(Các chức năng cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

5. Chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản cho khu đô thị quy hoạch dự kiến áp dụng tương đương với các chỉ tiêu cho đô thị loại II miền núi.

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Nghị quyết số 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và các quy định hiện hành, dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản như sau:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất công trình công cộng: $\geq 4,0\text{m}^2/\text{người}$
- Đất cây xanh, TDTT: $\geq 5,0\text{ m}^2/\text{người}$
- Đất giao thông: 15% - 30%

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước: 120 l/người/ngđ
- Cấp điện: 1500kwh/người.ngđ
- Nước thải: 100L/người/ngđ
- Chất thải rắn: 1,0 Kg/người/ngđ

6. Các yêu cầu cần nghiên cứu

Trên cơ sở những nghiên cứu về hiện trạng khu vực lập quy hoạch, các dự án đã và đang triển khai thực hiện trong khu vực lập quy hoạch, các đánh giá về tình hình kinh tế, xã hội, hiện trạng sử dụng đất và hệ thống mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong nội dung quy hoạch cần nghiên cứu:

a) Tổng hợp, phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng quỹ đất xây dựng, dân cư, xã hội, các yếu tố không chế, những mặt thuận lợi, khó khăn, ưu thế phát triển và những vấn đề khác về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, những ảnh hưởng của các dự án đã và đang thực hiện lân cận, trên cơ sở đó, đề xuất cơ cấu quy hoạch cho phù hợp với quy hoạch chung của thành phố và dự kiến phát triển của tỉnh.

b) Nhằm đảm bảo phát triển dân cư bền vững, thúc đẩy kinh tế khu vực và đem lại điều kiện thuận lợi cho nhân dân trong khu vực, cụ thể hoá chiến lược của tỉnh và dự án đầu tư ở giai đoạn tiếp theo.

c) Quy hoạch sử dụng đất nhằm xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và các trục đường.

d) Xác định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật, xác định các công trình công cộng, hạ tầng xã hội và các công trình dịch vụ khác phù hợp với mạng lưới chung của khu vực, cân đối cơ cấu đất đai, đảm bảo sự phát triển bền vững và phù hợp với định hướng sau này.

e) Định hướng hệ thống hạ tầng xã hội:

- Xác định các vấn đề tồn tại và đề xuất định hướng phát triển công trình dịch vụ, công cộng, phúc lợi xã hội, nhà ở cho các loại hình cư trú trên địa bàn. Đề xuất mô hình nhà ở kết hợp với các khu chức năng phục vụ.

- Xác định sơ bộ và bố trí hệ thống công trình dịch vụ, thương mại đáp ứng nhu cầu đô thị. Đề xuất một số hình thức kiến trúc đặc trưng đối với hệ thống các công trình công cộng.

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm:

+ Giao thông xác định mạng lưới giao thông quy mô mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô các công trình giao thông như: bãi đỗ xe, đầu mối giao thông, công trình giao thông.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: lựa chọn và xác định cao độ phù hợp với quy hoạch chung; kiểm soát việc san nền trong từng khu vực. Đề xuất các công trình giữ lượng nước mặt phục vụ cho hoạt động trồng cây, sinh hoạt, cảnh quan.

+ Cấp nước: xác định nhu cầu dùng nước và nguồn nước cấp, vị trí quy mô mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước. Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

+ Cấp điện: 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, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

+ Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch; tích hợp quy định quản lý theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

h) Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn (bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng tâm, khu trung tâm, các tuyến đường chính, các điểm nhấn và các không gian trọng tâm).

- Tổ chức các hạng mục công trình nhằm đảm bảo sự gắn kết và liên hệ giữa các chức năng trong khu vực, các khu vực cận kề về không gian kiến trúc cảnh quan cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Tổ chức các công trình đan xen với khoảng trống hợp lý, tránh ảnh hưởng tới tầm nhìn và cảnh quan tự nhiên. Hạn chế tối đa san gạt địa hình.

- Đưa ra mô hình cụ thể và giải pháp đối với các công trình xây dựng ở khu vực có độ dốc lớn, các công trình mang tính đặc thù, tạo hình ảnh khu vực đặc trưng.

i) Thiết kế đô thị:

- Xác định khung thiết kế đô thị tổng thể, cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở và các công trình điểm nhấn.

- Xác định chiều cao, mật độ xây dựng công trình kiến trúc của từng khu vực. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và điều kiện cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.

- Đề xuất nguyên tắc bố cục, hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc trên cơ sở điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực.

- Các giải pháp đối với hệ thống không gian mở. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan không gian mở về hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh mặt nước, quảng trường.

- Xác định các công trình điểm nhấn, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

Các giải pháp kiểm soát, quản lý phát triển cho từng khu vực.

i) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, 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.

7. Hồ sơ sản phẩm:

Thành phần, nội dung, quy cách thể hiện thực hiện theo 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.

7.1. Thuyết minh tổng hợp và thuyết minh tóm tắt.

- Thuyết minh tóm tắt được viết ngắn gọn trên cơ sở thuyết minh tổng hợp, nêu ngắn gọn những kết luận và kết quả đã rút ra sau khi nghiên cứu.

- Thuyết minh tổng hợp: Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 20 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

7.2. Bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

7.3. Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phải thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có sơ đồ kèm theo.

7.4. Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt đồ án.

7.5. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sở Xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Hưng 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; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Tuyên Quang; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Hưng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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